



LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG ·
TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kaptein Linges veg 59

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 119: Bnr 41, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	1956
Befaringsdato	05.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	142
Referansenummer	STE5L7WR
Rapportdato	06.08.2026

3
TG3

17
TG2

10
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
450 000 - 800 000

Vurdert markedsverdi
kr 1 700 000

BRA-i
67 m²

BRA-e
20 m²

BRA-b
0 m²

TBA
14 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
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

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 - 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 - Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	22
3.4 - Lovlighetsmangler	23
4 - Verdivurdering	24
4.1 - Oppsummering	24
4.2 - Teknisk verdi	24
4.3 - Sammenlignbare objekter	24
5 - Bilder	26
6 - Vedlegg og kilder	27
7 - Forutsetninger	28
8 - Ansvarlig takstingeniør	31

9 - Versjoner av rapporten

32

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leilighet i 2. etasje med innredet loftsrom i horisontaldelt tomannsbolig fra ca. 1956, beliggende i Kaptein Linges veg 59 på Hessa/Skarbøvika, Ålesund. Etablert område med kort vei til skole/barnehage, buss, nærmiljøanlegg og turterreng (Sukkertoppen/Tueneset).

Se vedlagte tilstandsrapport for full beskrivelse. Boligen står foran en del oppgraderinger som kjøper må påregne.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1956, 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.
- 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.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. I tillegg er medtatt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet slik som yttervegger, takkonstruksjon og takteking rundt selve boligen. Fellesrom/konstruksjoner slik som toalett, vaskekjeller, felles trapperom etc er IKKE tilstandsvurdert. Kryp kjeller har ingen fysisk særlig nær tilknytting til takstobjektet, men det er likevel valgt å ta med en enkel vurdering av denne basert på vurderinger fra lukeområdet.
- 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 samt separat på kjøkken og bad.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Takteking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Egenerklæring avventes utfylt til megler er valgt, rapporten må ses på som foreløpig inntil denne er mottatt og gjennomgått

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
Skogeng Sigurd

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi
kr 1 700 000

Dato verdsetting
16.08.2026

Befaringsdato	Tilstede på befaringen
05.08.2026	Frode Mauren og Sigurd Skogeng

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

01.09.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 3ae0ae82-aa47-4f70-bdec-5070376f66f6 - version 4)



2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Kaptein Linges veg 59 ligger i et etablert bolig-/industriområde på Hessa, i overgangen mot Skarbøvika. Området har nærhet til Hessa skole, Skarbøvik ungdomsskole og Skarbøvik barnehage, samt gode bussforbindelser. Ved Osane idrettshall finnes nærmiljøanlegg med blant annet lekeplass, pumptrack, skatebane, hinderløype etc. Det er også kort vei til tur- og friluftsområder som Sukkertoppen og Tueneset, samt dagligvarehandel i Skarbøvika. Nærområdet består av boliger og noe industrianlegg.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	623.3 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	119		
Bruksnummer	41		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal	623.3 m ²
-------------------	----------------------

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal	87 m ²
-------------------	-------------------

Sum BRA-i	67 m ²
-----------	-------------------

Sum BRA-e	20 m ²
-----------	-------------------

Sum BRA-b	0 m ²
-----------	------------------

Sum TBA	14 m ²
---------	-------------------

2.3.1 LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG

Horisontaldelt 2-mannsbolig

Byggeår: 1956

Kaptein Linges veg 59
6006 ÅLESUND



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 119: Bnr 41

Seksjon 2

SKOGENG SIGURD

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Yttertekking består av glatte stålplater fra 2000-tallet med snøfangere, samt renner og nedløp i metall. Tilbygg mot vest har taktekking med metallplater fra 1980/90-tallet. Skorstein over tak har heltrukken pipehatt.

Takkonstruksjonen er tradisjonelt sperretak i tre.

Bygningen er oppført ca. 1956 i trekonstruksjon. Fasader har eternittplater på tre sider og liggende trekledning mot sør.

Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med tolags glass fra 1980-tallet, med to nyere vinduer mot sør. Balkongdør er fra 1983 med tolags glass, og inngangsdør til leiligheten er en eldre malt tredør med enkle glass fra byggeåret.

Fra stue er det utgang til nordvendt treveranda på ca. 14 m² med trekkverk, eldre vinduer som legger på kortsider og en enkel takkonstruksjon med bølgeplast.

INNENDIGE FORHOLD

Leiligheten ligger i 2. etasje med innredet loftsrom og kott.

Innendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malt panel, malte panelplater og tapet på vegger, samt malt panel/MDF og malte plater i himling. Loftrom har laminatgulv, tapetserte vegger og malt panel i himling. Kottbod på loft har trebord på gulv, åpne trekonstruksjoner i tak og panelte vegger.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 3 m² i 1. etasje mot vest med betonggulv, platekledde vegger og tretak, beliggende i tilbygg.

Innendig er det mursteinspipe og kombinert peisovn med oljebrenner i stue.

VÅTROM

Badet er antatt oppusset ca. 2000–2005 og har flislagt gulv, baderomsplater på vegger, elektrisk gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Sluk er i plast fra tidlig 2000-tall. Ventilasjon skjer via avtrekksvifte fra bad/WC.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 1980-tallet med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk skjer via ventilator med avtrekk ut. Gulv har laminat.

TEKNISKE ISNTALLASJONER

Innvendige vannledninger er i kobber, med stoppekran i luke på badet.

Avløpsledninger er i hovedsak støpejern fra byggeår, med stedvis fornyelse til plast inne i leiligheten. Varmtvannsbereder er på 120 liter fra år 2000, plassert i kott bak toalettrom på loft, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp.

Ventilasjon består av enkel avtrekksvifte fra bad/WC og kjøkkenventilator, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

Oppvarming suppleres med luft-til-luft varmepumpe i stue fra ca. 2014.

Skorstein er i murverk, tilknyttet kombinert peisovn i stue.

TOMTEFORHOLD

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal, treterrasser som iflg eier ligger på fellesareal, plen, beplantning og gjerder. Adkomst skjer direkte fra Kaptein Linges veg.

2.3.1.2 AREAL

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 17 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Loftstue		17 m ²
2.etasje		TBA: 14 m ²	Sum BRA: 67 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Soverom, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken		67 m ²
1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 3 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		3 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/parkeringsareal, noe treterrasser for leilighet i 1.etasje, plen, beplatning, gjerd etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligformål, eiendommen ligger i hensynsone i forhold til regulert næringsområde ved siden av (tankanlegg).

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen har privat avløp til sjøs.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst direkte fra Kaptein Lingesveg.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG

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.

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

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

TG3
TG3
TG3

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.

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

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

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2

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.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- 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.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.14.1 Radon
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 450 000 - 800 000

TG3

3.2 Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig



Byggeår: 1956

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Bad/våtrom er sannsynligvis oppusset i perioden 2000-2005 basert på utførelse/utforming, begrenset med opplysninger om nøyaktig når. Nåværende eier har foretatt lokal utbedring av fuger senere tid.

Rommet har flislagte gulv og baderomsplater på vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

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

Det er målt ca 2-3 mm negativ høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel (motfall), og tilnærmet flatt ved sluk.

En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet (uten dusjkabinett), utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader på gulv og tilstøtende bygningsdeler.
- Dagens fallforhold betinger bruk av tett dusjkabinett.

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

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra tidlig 2000-tallet på gulv, mens det er baderomsplater på vegger som tettesjikt membranen/tettesjiktet er nå ca +/-20 år.

Det er målt ca 2-3 mm negativ høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel (motfall), det er høy terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Det er påvist at baderomsplater går helt ned i gulvflis uten bruk av kantflis.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert ca. 2-3 mm motfall fra sluk til terskel, og det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra slukrist til topp av vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer.
- Det er manglende drenering fra innebygd sisterner.
- Vindu i våtsone har uegnede materialer eller usikkert vanntett sjikt.
- Gjennomføringer og tilslutninger i våtsonen er mangelfullt eller feil utført, med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt fra tidlig 2000-tall, med alder på ca. 20 år, har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bad fra denne perioden har normalt ingen dokumentasjon. Løsningen kan derfor ikke verifiseres, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.
- Anbefalt tiltak: planlegg helhetlig rehabilitering innen kort-middels sikt for å etablere korrekt fall til sluk, nødvendig høydeforskjell ved dør og rørgjennomføringer, godkjent membransystem med riktig overgang til sluk og gulv/vegg, samt egnede materialer i våtsoner.
- Inntil rehabilitering: begrensn vannbelastningen i dusjonen, dagens løsning krever bruk av tett dusjkabinett.
- Konsekvens ved manglende tiltak: økt risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader i gulv/vegger, dette gjelder særlig ved en lekkasje på badet, med potensielle muggproblemer og kostbare følgeskader over tid både på bad og tiliggende konstruksjoner. Membranen er +/- 20 år og usikker fremtidig funksjon.
- Utifra alder på badet og det at avvikene vanskelig lar seg utbedre lokalt gjelder kostnadsestimatet en full oppgradering av våtrommets tettesjikt og fallforhold etc.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra tidlig 2000-tallet vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via veggventiler.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss eller avskalling i servant

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Servant med riss eller avskalling bør repareres eller skiftes. Forholdet kan medføre lekkasje og videre skade på tilstøtende bygningsdeler.



A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk. (Benyttet tidligere hulltaking).

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av badets tettesjikt er ikke dokumentert.

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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

I 2.etasje, i stue og gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 25 og 18 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 40 og 32 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt total høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 40 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom stue og kjøkken på inntil ca. 30 mm.
- Det er målt lokale høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 18–25 mm.
- Det er også registrert noe svai/bevegelse i gulvet ved hard gange.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Høydeforskjellene i gulv/etasjeskiller bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Eventuelle utbedringstiltak bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.
- De registrerte nivåforskjellene medfører ujevne gulv og kan gi redusert brukskomfort samt snublefare.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

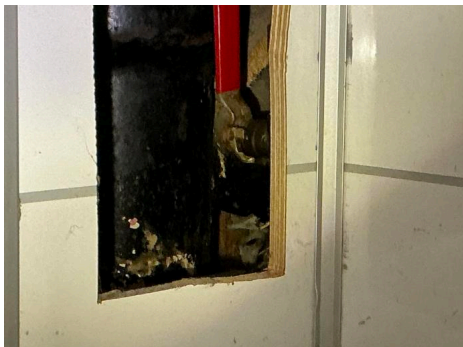
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert. Stoppekran er montert i luke i vegg på badet.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for innvendig vannledning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innvendige vannledninger bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved videre bruk.
- I forbindelse med oppgradering av bad vil det være naturlig å foreta utskiftning.



VG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Leiligheten har avløpsrør i støpejernsrør, denne type rør har vært mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet. Stedvis noe fornyet med plastrør inne i leiligheten.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsrør i henhold til Tillegg C.5.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avløpsrørene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved videre aldring.

VG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2000

Beskrivelse:

Leiligheten har en 120 l varmtvannstank fra 2000. Tanken er plassert i kott bak toalettrom på loft. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløpsrør i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmtvannsberederen har usikker fremtidig funksjon grunnet alder. Det anbefales å holde forholdet under jevnlig observasjon og planlegge for fremtidig utskifting. Ved funksjonssvikt kan det oppstå lekkasje, driftsstans og behov for akutt utskifting.

VG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Det er i stue montert luft til luft varmepumpe fra cirka 2014.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på varmepumpeanlegget, eller det er mer enn 5 år siden siste service.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Service på varmepumpen bør gjennomføres, og dokumentasjon bør innhentes. Manglende service kan medføre redusert funksjon og økt risiko for 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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 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.

Det poengteres imidlertid at bygg av denne type med kryperom etc, vil være utsatt for skadedyr.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

TG3 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Bod i 1.etasje

Beskrivelse:

Til leiligheten tilhører det en bod på ca 3 kvm i 1.etasje mot vest. Bodene har betonggulv, platekledde vegger og takkonstruksjon i tre. Den ligger i et tilbygg til hovedhuset mot vest.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist synlig fuktgjennomtrenging i gulv og nedkant platekledde vegger, i merkene er det målt 24-25% fuktighet som tilsier pågående fuktskade.
- Det er også påvist synlig fuktighet rundt berg på gulv i boden

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Synlig fuktgjennomtrenging i gulv og nedkant av platekledde vegger må undersøkes nærmere, og årsak til fuktforholdet bør avklares og utbedres.
- Utvendige forhold på tilbygget må muligens utbedres, anliggende for sameiet.
- Det er risiko for videre fuktskader og utvikling av mugg i berørte materialer.
- Kostnadsestimat er denne seksjonens andel, gjør oppmerksom på at beløpet er usikkert.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 150 000

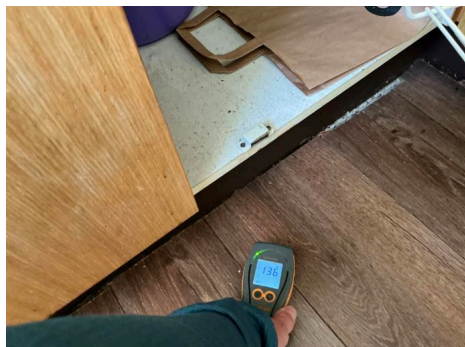
A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra ca 1980-tallet. Den har glatte finer fronter og laminat benkeplate.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via ventilator. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Montering av laminatgulvet har en ufagmessig utførelse, dårlige avslutninger mot sokkel på innredning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Laminatgulvet bør utbedres med fagmessige avslutninger mot sokkel på innredningen.
- Løsningen gir risiko for fuktskader i gulvet ved renhold etc.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

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 registrert skader, riss, sprekker, svelling og fuktskjolder på innredning, samt manglende fronter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadet innredning med riss, sprekker, svelling, avflassing og fuktskjolder bør utbedres eller skiftes. Manglende fronter bør monteres.
- Konsekvens er risiko for videre skadeutvikling og svekket bruksfunksjon.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Innredet rom på loft har laminat på gulv, tapetserte vegger og malt panel i innvendige tak. Ikke måleverdig kottbod har trebord på gulv, åpne trekonstruksjoner i tak, panelte vegger.

Leiligheten i 2.etasje har laminat på gulv, malt panel og malte panelplater samt tappe vegger, i innvendig tak er det malt mdf panel/panel og malte plater

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse.

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.
- Det er påvist stedvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.7 - Kryp kjeller

TG2 A.2.7.2 - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Beskrivelse:

Det er en kryp kjeller under 1. etasje, det er inspeksjonsluke i mur mot nord under leilighet i 1.etasje (annen boenhet). Kryp kjeller har ingen særlig fysisk nær tilknytting til takstobjektet, men utifra risikoaspektet og det at det kun er to seksjoner i sameiet er den likevel tatt med.

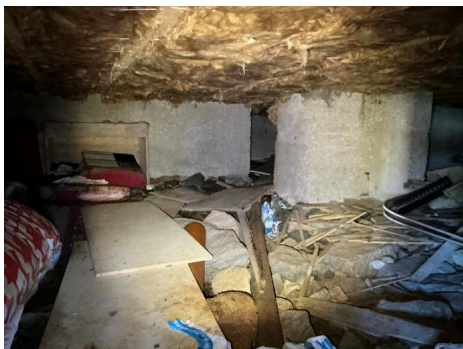
Kryp kjeller er besiktiget fra lukeområde, det er målt ca 20 vekt% fuktighet i treverk i dette området.

Vurdering/Avvik:

- Kryp kjelleren har begrenset ventilasjon/lufting. Det ble målt ca. 20 vekt% fukt i treverk ved inspeksjonsluken, og nivået antas å kunne være høyere lengre inn i kryp kjelleren grunnet begrenset luftutskifting og vanskelig tilgang. Dette ligger i området hvor muggvekst og råte kan oppstå/utvikles, og det er derfor reell mistanke om fuktrelaterte skader på trekonstruksjoner. Omfang og utbredelse er ikke avklart da vurderingen er gjort fra lukeområdet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kryp kjelleren bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger fuktrelaterte skader og om ventilasjonen er tilstrekkelig.
- Begrenset ventilasjon kan medføre forhøyet fuktbelastning og økt risiko for muggvekst, råte og skader på trekonstruksjoner. Ved påviste mangler bør ventilasjonen forbedres og eventuelle skader utbedres.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Leiligheten har mursteinspipe, i stue er det en eldre kombinert peisovn med oljebrenner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Manglende ubrennbar plate under/foran ildsted, ubrennbar plate må monteres for å lukke avviket.



A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygget er oppført i en trekonstruksjon, fasader er kledd med eternittplater på 3 vegger, samt liggende bordkledning på vegg mot sør.

Boligen har malte trevindeur med 2-lags glass fra i hovedsak 1980-tallet. 2 nyere vinduer mot sør.

Det er i stue ei balkongdør fra 1983 med 2-lags glass.

Det er eldre malt tredør til leiligheten med enkle glass fra byggeår.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg - Konstruksjon

TG3 A.3.17.2 - Yttervegg - Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert betydelige skader på eternittplatene.
- Eternittplater er asbestholdige, lokal utskiftning er ikke mulig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Betydelige skader på eternittplater medfører at hele kledning må skiftes ut. Eternittplatene er asbestholdige, og lokal utskifting er ikke mulig.
- Platene må ved fjerning behandles som spesialavfall.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan de utvikle seg videre og medføre redusert bestandighet og skader på bakenforliggende trekonstruksjoner samt behov for mer omfattende reparasjoner.
- Forholdet er anliggende for hele sameiet, kostnadsestimat er ca 50 %

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

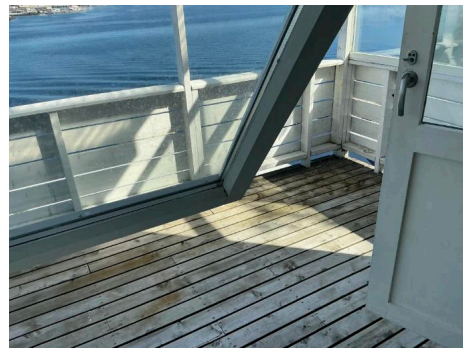
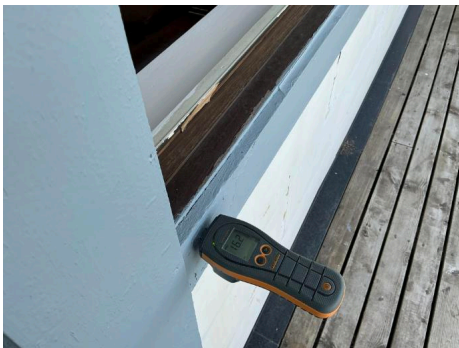
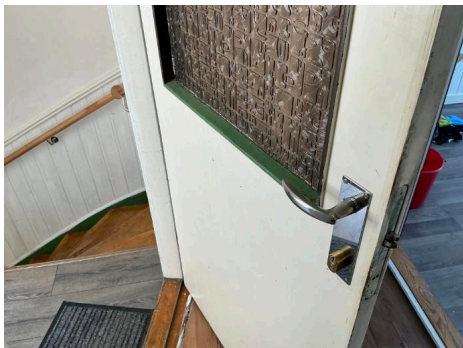
TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis skader på trematerialet eller overflatebehandlingen på vinduene og balkongdør.
- Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker.
- Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord. På de eldre vinduene og balkongdør er det ikke brukt bunnbeslag alle steder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på materialet eller overflatebehandlingen bør utbedres, og overflatebehandlingen bør fornyes for å begrense videre nedbrytning.
- Isolerglassrutene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt, som punktering, ved økende alder.
- Avvik ved detaljer, særlig beslag og vannbord, bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.



A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre. Det er i stor grad gjenbygget. Vurdert fra innvendige kott på loft, men kun en begrenset del, det er ikke påvist tegn på skader i disse områdene.

Det kan ikke utelukkes skader på andre deler av konstruksjonen.

TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp Hovedtak

Beskrivelse:

Det er glatte stålplater som taktekking, ukjent nøyaktig årstall, men fra 2000-tallet.

Det er snøfangere. Renner og nedløp i metall.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå

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

Årstall: 1990

Beskrivelse:

På tilbygg mot vest er det metallplater på taket, ukjent alder, men fra 1980/90-tallet.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt.
- Det er påvist endel avflassing/rustskader på platene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å planlegge for utskifting av taktekkingen. Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, da det foreligger forhøyet risiko for lekkasje og behov for akutt utskifting ved svekket funksjon.
- Anliggende for sameiet.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt. Besiktiget fra bakkenivå. Besiktiget fra bakkenivå

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

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til nordvendt tre veranda bygd i ettetid på cirka 14 m². Den har trekkverk med høyde cirka 0,92 m, på kortvegger er det montert eldre vinduer som leegger, videre er det en enkel takkonstruksjon med bølgeplast som taktekking.

Vurdering/Avvik:

- Vinduene som er montert på kortveggene er av eldre dato, punkterte glass og monteringer av disse vinduene bærer preg av ufagmessighet/skjevheter/dårlig innfesting etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduene på kortveggene bør skiftes eller monteres om fagmessig, med tilfredsstillende innfesting og tetting.
- Dagens skjeve vinduer og mangelfulle innfesting, med punkterte glass kan medføre redusert funksjon og fare for at vinduene løsner.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

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.

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

Det er automatsikringer i sikringsskap. Ny måler i 2019.

Det foreligger avsluttet tilsyn fra 30.1.2018.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra forskjellige tidsepoker, ingen dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Nei

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Ukjent

Har det vært brann, brantilløp 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?

Nei

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

Ja

Det er påvist ledninger etc som ikke er tilfredsstillende festet blant annet på loft.

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?

Ja

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Selve leiligheten planløsning idag samsvarer med godkjente tegninger fra 1955 med unntak av at et soverom på tegning idag er tatt inn i kjøkken, dette er endring som ikke krever søknad.

På loft så er innredet rom på loft på tegning angitt som tørkeloft. Dette er bruksendring som krever søknad, det samme gjelder etablering av felles toalettrom på loft.

Utvidelse av veranda mot nord er ikke byggesøkt.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	16.08.2026
Estimert markedsverdi	1 700 000

3-roms selveierleilighet/halvpart av horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1956 beliggende i Kaptein Lingesveg i Skarbøvika/Hessa i Ålesund kommune. Leiligheten har blitt noe oppgradert tidlig på 2000-tallet, men bærer preg av ufagmessigheter, jfr Tilstandsrapport.

Leiligheten har gode sol og utsiktsforhold mot nord.

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 befarings, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 000 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 450 000

Teknisk verdi Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig	1 600 000
--	------------------

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	350 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 950 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m ²
Klimpenvegen 17, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2003 Soverom: 1	09/08/2023	2 290 000	2 200 000	0	42 308 Areal: 52 m ²
Klimpenvegen 19, 6006 ÅLESUND	02/18/2026	2 200 000	2 200 000	0	39 286

Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 56 m²
Klimpenvegen 13, 6006 ÅLESUND		09/05/2025	2 250 000	2 400 000	0	44 444
Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 54 m²
Kaptein Linges veg 29, 6006 ÅLESUND		11/27/2025	1 300 000	1 800 000	0	27 273
Byggeår: 1958	Soverom: 4					Areal: 66 m²
Kaptein Linges veg 29, 6006 ÅLESUND		10/19/2017	1 200 000	1 150 000	59 893	17 424
Byggeår: 1958	Soverom: 1					Areal: 66 m²
Klimpenvegen 5, 6006 ÅLESUND		10/29/2025	1 990 000	1 990 000	0	42 340
Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 47 m²
Aarsæthervegen 24, 6006 ÅLESUND		07/02/2021	1 400 000	1 300 000	0	14 607
Byggeår: 1954	Soverom: 3					Areal: 89 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris30 326 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.1111	Det avventes utfylling til megler er valgt.	Nei
Tegninger	14.08.1955		Nei
Ferdigattest	02.07.1956		Nei
Seksjoneringsbegjæring	02.10.1989		Nei
Reguleringskart	05.08.2026		Nei
Situasjonskart	05.08.2026		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 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/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

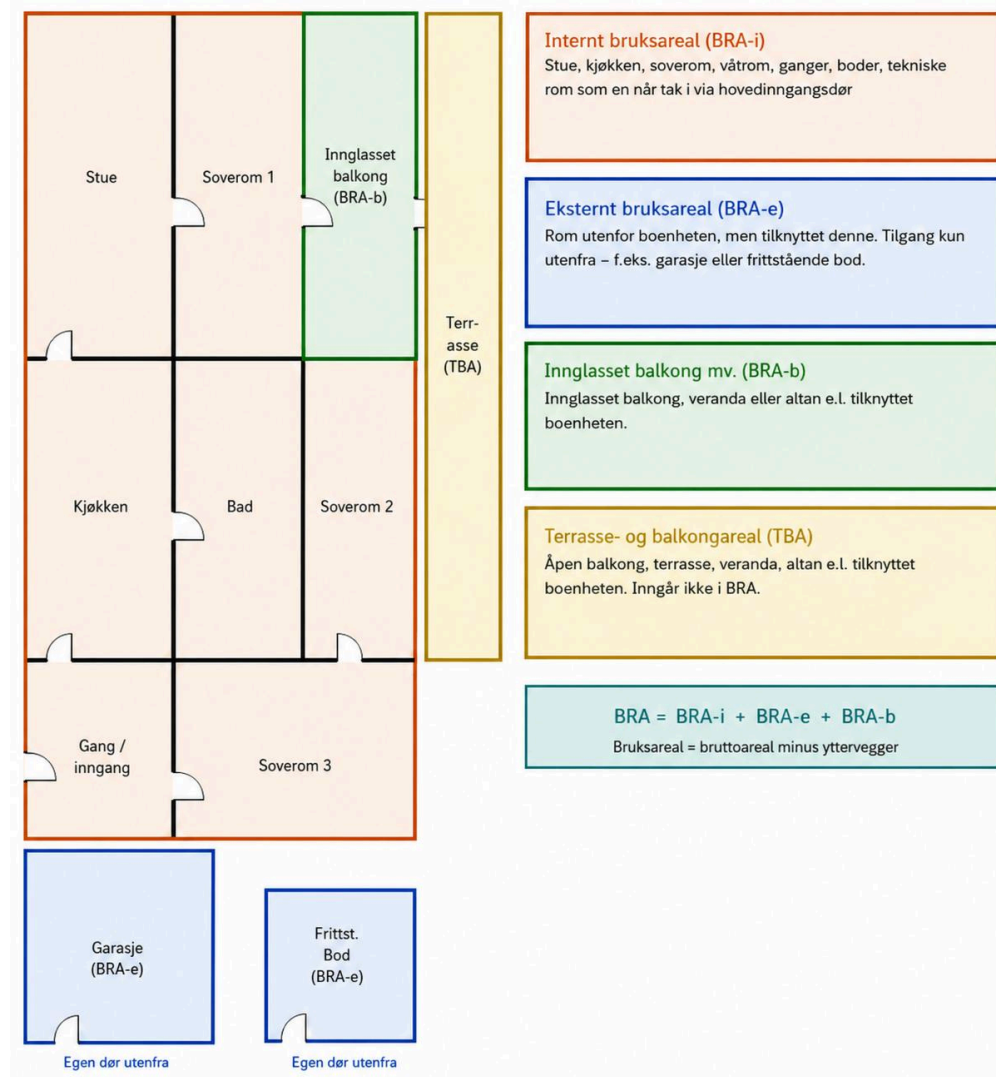
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og 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	06.08.2026	
2	16.08.2026	korrigert
3	20.08.2026	
4	01.09.2026	