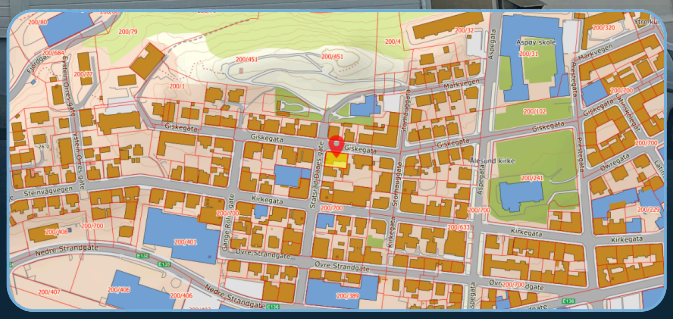




LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

# Giskegata 29

6005 ÅLESUND

| | |
|---|---|
| Matrikkel | Gnr 200: Bnr 113, : Snr 3 |
| Kommune | 1508 ÅLESUND KOMMUNE |
| Byggeår | 1905 |
| Befaringsdato | 27.10.2026 |
| Takstingeniør | Frode Mauren |
| Oppdragsnummer | 230 |
| Referansenummer | ST4A2N9B |
| Rapportdato | 29.10.2026 |

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|
| 65 m² | 12 m² | 0 m² | 3 m² |

| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |
|---|---|---|---|
| 1 | 15 | 6 | 0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

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**
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

**AUTORISERT FORETAK**
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

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 7
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 7
2.2 - Beskrivelse av område 7
2.3 - Regulering - Infrastruktur 7
2.4 - Kostnader 7
2.5 - Eiendommer 8
2.6 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Leilighet 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 21
3.4 - Branntekniske forhold 21
3.5 - Lovlighetsmangler 22

4 - Verdivurdering 23
4.1 - Oppsummering 23
4.2 - Teknisk verdi 23
4.3 - Sammenlignbare objekter 23

5 - Vedlegg og kilder 25

6 - Forutsetninger 26

7 - Ansvarlig takstingeniør 29

8 - Versjoner av rapporten 30

# 1 Sammendrag/spesielle forhold

## 1.1 Sammendrag

**Eiendommen og bebyggelsen**
Giskegata 29 ligger i et sentralt og etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, sentrum, restauranter, kaféer, skoler, barnehage, kollektivtransport og friområder. Objektet er en selveierleilighet i 2. etasje i et boligbygg oppført omkring 1904/1905 på Aspøya. Bygget har to etasjer samt loft og kjeller, og sameiet består av seks boligseksjoner. Leiligheten er på ca. 65 m² og har blant annet stue, kjøkken, bad, soverom og en trebalkong på ca. 3 m² mot øst. Til leiligheten hører også boder på loft, i kjeller og i tilbygd garasjebygg.

**Tilstandsvurdering**
Boligen bærer preg av alder, og det er registrert flere forhold som krever oppfølging.  Det henvises til tilstandsrapporten.

## 1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca  1905 og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som boder utenfor leiligheten kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

## 1.3 Oppdragets mandat

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

## 1.4 Tilstand

| 1 | 15 | 6 | 0 |
|---|---|---|---|
| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3

**15 000 - 30 000**

## 1.5 Verdi

Verdi:

**kr 2 500 000**

Dato verdsetting:

**28.10.2026**

## 1.6 Oppdrag

**Kunde/rekvirent**
Hasfjord Jarle

**Formål med taksten**
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

**Befaringsdato**
27.10.2026

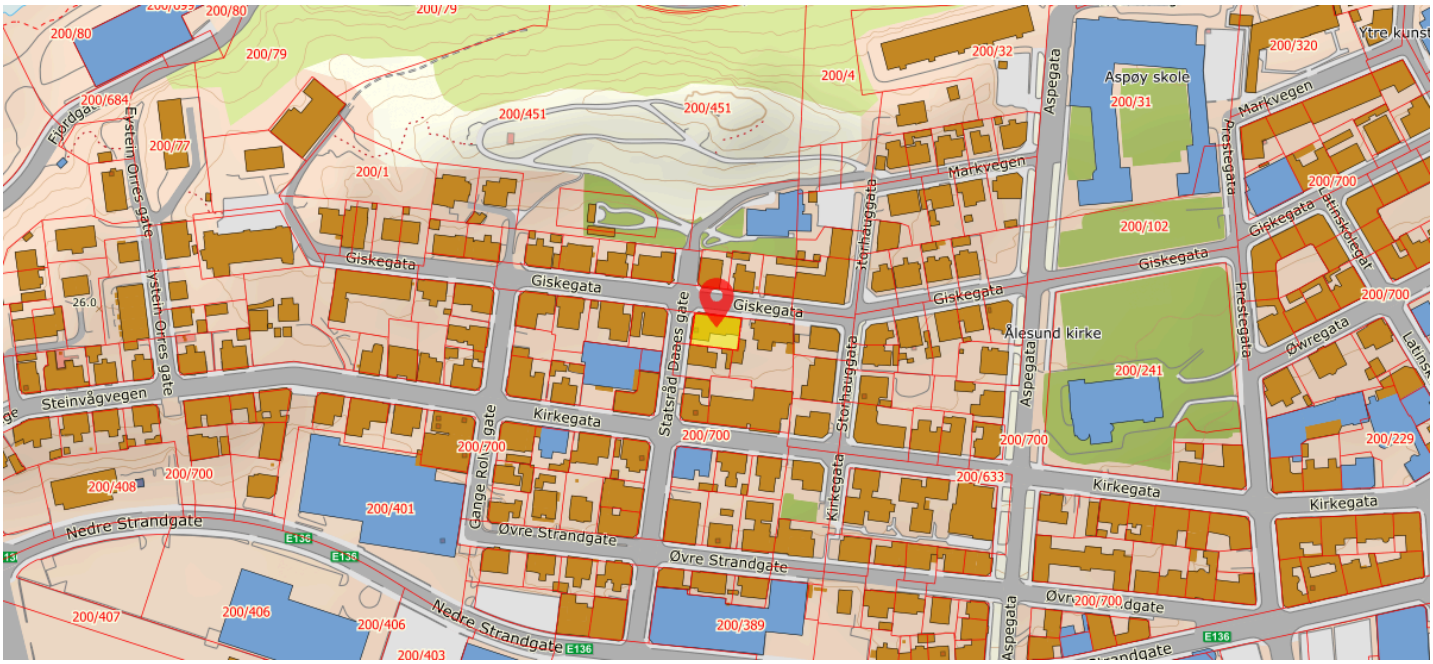
**Tilstede på befaringen**
Frode Mauren, Yngve Hasfjord

**Takstingeniør**

**Frode Mauren**
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
05.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 230 - version 2)




Kilder: Kartverket, NVE

**Skred**

- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

**Flom**

- Flom aktsomhetsområde

**Kvikkleire**

- Aktsomhetsområde

# 2 Eiendom og bygninger

## 2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

## 2.2 Beskrivelse av område

Giskegata 29 ligger i et sentralt og etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av eldre, frittliggende boliger og mindre boligbygg, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, sentrum, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Aspøy skole og Storhaugen barnehage ligger i nærområdet, og det er bussholdeplasser i Kirkegata like ved. Storhaugen friområde og flere byrom i sentrum gir tilgang til lek, rekreasjon og uteopphold.

## 2.3 Regulering - Infrastruktur

***Tomtebeskrivelse:***

- Tomten er opparbeidet med fortau og støpte platter i bakgården.

***Reguleringsmessige forhold:***

- Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bolig.

***Vann:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

***Avløp:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

***Adkomstveg/parkering:***

- Det er soneparkering i området.
- Sameiet har en garasje som leies ut til sameierne basert på ansiennitetsprinsippet.

## 2.4 Kostnader

- Felleskostnader ca kr 3000 pr måned
- Eiendomsskatt ca kr 3 650 pr år

## 2.5 Eiendommer

| **Matrikkel** | | **Tomteareal** | 329.9 m² |
|---|---|---|---|
| Kommune | 1508 ÅLESUND | | |
| Gårdsnummer | 200 | | |
| Bruksnummer | 113 | | |
| Seksjonsnummer | 3 | | |

Totalt tomteareal 329.9 m²

## 2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 77 m²

Sum BRA-i 65 m² | Sum BRA-e 12 m² | Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 3 m²

### 2.6.1 LEILIGHET

**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Giskegata 29
6005 ÅLESUND

**Byggeår: 1905**



**Seksjoner og hjemmelshavere**

**Gnr 200: Bnr 113**

**Seksjon 3**

| | |
|---|---|
| Sameiebrøk: | 1/6 |
| HASFJORD JARLE | 1/1 |

### 2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Selveierleilighet beliggende i 2.etg i boligbygg fra 1904/05 på Aspøya. Ombygd endel rundt 1970.
Bygget har 2 etg + loft + kjeller. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

**UTVENDIGE FORHOLD**

Bygget ble rehabilitert på 1980-tallet med bl.a. bordkledning, vinduer etc.
Taktekking synes å være i flere typer og tidsepoker, senest gjort noe lokale utbedringer på tak i 2004.Taktekking består av både skifer, stålpanner og eternittekking.
Takkonstruksjon av tresperrer fra byggeår.
Huset er oppført i en trekonstruksjon - kledd med liggende bordkledning.
Leiligheten ligger i et stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer fra ca. 1905. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980, samt ett PVC-vindu fra 2024 med 2-lags glass.
Hoveddør og dør til bakgang er finerdører, og det er eldre malt tredør ut til balkong.
Det disponeres en trebalkong mot øst utenfor kjøkken, ca. 3 m², med adkomst fra felles baktrapp og trerekkverk.

**INNVENDIGE FORHOLD**

Innvendig har boligen malte og tapetserte veggflater, malte himlingsplater/glatte flater, samt gulv av laminat og vinylbelegg. Innvendige dører er malte fyllingsdører, og det er skyvedørsgarderobe.
Etasjeskiller er i trebjelkelag.

**VÅTROM**

Badet er oppusset rundt 2016 ifølge eier, med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte himlingsplater. Rommet har åpen dusj, toalett og servant. Det er avtrekk via elektrisk vifte.

**KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014 med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og flisfelt over benk. Integrert mikrobølgeovn, og plass for frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk fra kokesone via ventilator. Gulv med vinylbelegg. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 er plassert i hjørne i innredningen, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp og vannstopp i området.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Ventilasjon er periodisk avtrekk med vifte fra kjøkken og bad, med tilluft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Innvendige vannledninger er i kobber; stoppekran i kjøkkenbenk stenger for kjøkken, og felles hovedavstenging finnes i kjeller for bad. Det er vannstoppsystem i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast (PVC/PP), med hovedstammer i eldre støpejern.
Det er i sikringsskap eldre skrusikringer.

### 2.6.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

**Byggeår** 1905

| | | |
|---|---|---|
| **2024** | Et nytt vindu | Det er i 2024 montert inn et nytt PVC-vindu i stue, men ingen opplyser om utførende. |

### 2.6.1.3 AREAL

| **2. etasje** | | **TBA: 3 m²** | **Sum BRA: 65 m²** |
|---|---|---|---|
| **Internt bruksareal (BRA-i)** | Bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue | | 65 m² |

## 2.6.2 BODER

Giskegata 29
6005 ÅLESUND

**Byggeår: 1905**



### 2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Til leiligheten tilhører det ei bod i 2.etg i det tilbygde garasjebygget mot øst, denne boden har belegg på gulv, malte vegger og malt panel i tak, boden er på ca 8 kvm.
På loft i hovedbygget har leiligheten en enkel loftsbod, ikke måleverdig areal. Det er lagt parkett på gulv, takkonstruksjon kledd med panel. Gulvarealet i boden er på ca 8 kvm.
Det er videre ei kjellerbod på ca 4 kvm. Den har  støpt gulv, det er senere år laget til nyere bodvegger i tre mellom bodene.

### 2.6.2.2 AREAL

Bod på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

| **Loft** | **TBA: 0 m²** | **Sum BRA: 0 m²** |
|---|---|---|
| **Eksternt bruksareal (BRA-e)** Bod | | 0 m² |

| **2.etasje i garasjebygg** | **TBA: 0 m²** | **Sum BRA: 8 m²** |
|---|---|---|
| **Eksternt bruksareal (BRA-e)** Bod | | 8 m² |

| **Kjeller** | **TBA: 0 m²** | **Sum BRA: 4 m²** |
|---|---|---|
| **Eksternt bruksareal (BRA-e)** Bod | | 4 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.2.13.1 **Vannledninger**

**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, 2. etasje

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

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

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 2. etasje

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

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

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

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

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

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

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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)**

**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 15 000 - 30 000**

## 3.2 Leilighet



Byggeår: 1905

## A.2 - Innvendig

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

**Årstall:** 2016

**Beskrivelse:**
Bad er sist oppusset rundt 2016 (cirka ) basert på eiers repr opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj, toalett og servant.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**

Bad, 2. etasje

**Vurdering/Avvik:**

- Det er benyttet fuktømfintlige overflatematerialer, herunder dør og dørlist, i dusjsonen. Løsningen krever jevnlig vedlikehold og begrenset dusjing for å hindre fuktskader.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Overflatematerialer i dusjsonen bør beskyttes eller erstattes med fuktbestandige materialer, og dør samt dørlist må vedlikeholdes jevnlig; løsningen tåler kun begrenset dusjing og har økt risiko for fuktskader ved vannsøl.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad, 2. etasje

### Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca. 16 mm fra sluket og ca. 60 cm ut mot døren. Døren er kun 60 cm fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluket i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Selve fallet vurderes å være innenfor gjeldende krav, men avstanden mellom sluk og dør er ikke det.

### Vurdering/Avvik:
- Avstanden mellom sluk og dør er kun ca. 60 cm og vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.
- Badet er lite, slik at vann ved dusjing kan spre seg over store deler av gulvet. Gulvet har imidlertid i hovedsak fall mot sluket.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av kort avstand mellom sluk og dør kan vann ved dusjing spre seg over store deler av gulvet og mot døren. Forholdet bør følges opp og vurderes utbedret ved eventuell rehabilitering, selv om vannet i stor grad ledes til sluket.

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

Bad, 2. etasje

### Beskrivelse:
Det er målt ca 16  mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg høy fliskant ved dør som sikrer minimum 25 mm høydeforskjell.
Det er smøremembran/membranplater som tettesjikt  og plastsluk fra 2000-tallet, membranen/tettesjiktet  er påvist rundt sluk samt membranplate i hulltaking, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.  Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

### Vurdering/Avvik:
- Dør i våtsone har uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Uegnede materialer eller mangelfullt vanntett sjikt i våtsone bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad, 2. etasje

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



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**

Bad, 2. etasje

### Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

### Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i våtrommet; manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen og øke risikoen for fuktbelastning.

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

Bad, 2. etasje

### Vurdering/Avvik:
- Det er registrert antydning til riss i servant.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Servanten bør undersøkes nærmere, riss er mer av estetisk karakter, men kan utvikle seg til gjennomgående sprekk som medfører utskiftingsbehov.



TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, 2. etasje

### Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot felles baktrapp og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot badet, badet er lite og det er fortsatt mot våtsone, men som er noe mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. det er imidlertid påvist bruk av membranplate og plast i konstruksjonen.  Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treerk.
Jfr vurderinger/undersøkelser under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

### Vurdering/Avvik:
- Det er påvist bruk av både membranplate og plast i våtromskonstruksjonen, noe som vurderes som feil utførelse - plast er ikke anbefalt i en slik konstruksjon. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Påvist bruk av både membranplate og plast i konstruksjonen avviker fra forventet oppbygning; det er ikke registrert unormale fuktforhold eller skade, men nærmere undersøkelser anbefales ved mistanke om fukt eller ved senere utbedringer.

## A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Bad, 2. 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. Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene for TG 0.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Manglende dokumentasjon av våtrommets vanntette sjikt medfører usikkerhet om utførelsen; konstruksjonen bør følges opp ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

**Beskrivelse:**
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 30 mm.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 20 mm.
Det er trebjelkelag som etasjeskille.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert total høydeforskjell over 30 mm og lokal høydeforskjell over 15 mm i gulv.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Det må påregnes nærmere undersøkelser av årsak og omfang av skjevhetene i etasjeskillet, samt vurdering av behov for utbedring Ved oppgradering av leiligheten. Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og skjev belastning på gulv og tilstøtende bygningsdeler.

## A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

**Beskrivelse:**
Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu

**Vurdering/Avvik:**
- Det minste soverommet mangler tilluftsventilering.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det anbefales å montere tilluftsventil i det minste soverommet og etablere luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og luftskifte.
- Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning og dårlig inneklima.

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

TG 3 A.2.13.1 **Vannledninger**

**Årstall:** 1970

**Beskrivelse:**
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert rundt 1970, med senere oppgraderinger.
Det er påvist en stoppekran i kjøkkenbenk, denne stenger kun for kjøkken. Det er vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Skal en stenge vannet for badet må en bruke felles stoppekran i kjeller.

**Vurdering/Avvik:**

- Hovedstoppekran for vann til badet er ikke tilgjengelig i leiligheten, og avstenging må foretas med felles stoppekran for hele bygget.
- Vannledningene er eldre enn 15-33 år, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det bør etableres en tilgjengelig hovedstoppekran for leiligheten, slik at vannet kan stenges uten å avbryte vannforsyningen til hele bygget. Manglende avstengningsmulighet kan medføre større konsekvenser ved lekkasje eller annet behov for rask stenging.
- Vannledningene er over 15–33 år gamle og bør følges opp med jevnlige observasjoner samt planlegging av fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
- Kostnadsestimatet gjelder etablering av egen stoppekran, ikke full utskifting av røropplegget.

**Kostnadsestimat:** kr 15 000 - 30 000

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

**Beskrivelse:**
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger, hovedstammer er imidlertid støpejernsrør fra byggeår/eldre dato.

**Vurdering/Avvik:**

- Avløpsledninger i støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- På grunn av avløpsledningenes alder er fremtidig funksjon usikker. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

## A.2.14 - Radon

### A.2.14.1 - Radon

**Beskrivelse:**
Boligen er lokalisert i *3. etasjenivå*, og det er derfor ikke krav om gjennomføring av radonmålinger.
Det er opplyst at det ble foretatt radonmåling for ca. 25 år siden, og at målingene ikke var unormale. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon, jf. egenerklæringen.

## A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

## A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

**Årstall:** 2014

**Beskrivelse:**
Kjøkkeninnredningen er fra ca 2014 i følge eiers opplysninger. Den har profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med flisplate på vegg over benkeplate.
Det er integrert microovn, ellers er det plass for å montere løse kjøleskap , komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk fra kokesone via ventilator. Det er vinyl på gulv.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 2. etasje

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

**Vurdering/Avvik:**
- Det er påvist fuktrelatert svelling på sokkel- og sidepanelet ved plass for oppvaskmaskinen.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Svelling og fuktskade i sokkel-/sidepanel ved oppvaskmaskin bør utbedres, og skadet del må påregnes reparert eller skiftet for å hindre videre skadeutvikling.

TG 1 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 2. etasje

**Beskrivelse:**
Boligen har en 120 l varmtvannstank fra 2009 Tanken er plassert i Hjørne i innredning. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløp, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk. Det er også vannstoppsystem i området.

### A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

**Beskrivelse:**
Boligen har malte tapetserte veggflater og malte himlingsplater og malte glatte flater i innvendige tak.
Det er laminat og vinylbelegg på gulv i boligen.

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

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

**Vurdering/Avvik:**
- Laminatgulvet har antydning til svelling i skjøtene. Enkelte steder er gulvet lagt med for liten forskyvning i skjøtene.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Laminat med antydning til svelling i skjøter og mangelfull forskyvning bør utbedres, eventuelt ved utskifting av berørte bord. Forholdet kan medføre videre svelling og redusert levetid på gulvoverflaten.

## A.3 - Utvendig

### A.3.17 - Yttervegg

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

**Beskrivelse:**
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1980.
Det er finerdør som hoveddør og som dør til bakgang, ukjent alder, men eldre.
Videre ei eldre malt tredør ut til balkong.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert punktvise skader og slitasje på materialer og overflatebehandling, samt stedvis høyt fuktnivå i treverket.
- Det er registrert avvik ved detaljer, herunder usikre beslagløsninger og forhold ved vannbord.
- Vinduer og ytterdører er fra ca. 1980 og glass har usikker gjenværende funksjon på grunn av alder.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Punktvise skader i overflatebehandlingen og stedvis høyt fuktnivå i treverket bør utbedres, med kontroll av berørte materialer for å begrense videre fuktrelaterte skader.
- Beslag- og vannbordsløsninger bør kontrolleres og utbedres ved behov, da usikre detaljer kan medføre økt risiko for vanninntrenging og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Vinduer og dører er eldre, og funksjon samt restlevetid bør følges opp jevnlig; det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder gir økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

TG 1 A.3.17.3 **PVC vindu**

**Årstall:** 2024

**Beskrivelse:**
Leiligheten har ett vindu fra 2024 i PVC med 2-lags glass.

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

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

**Beskrivelse:**
Det er opplyst at trebalkongen mot øst, utenfor kjøkkenet, disponeres av objektet. Den har adkomst fra felles baktrapp, er på ca. 3 m² og har et trerekkverk med en høyde på ca. 0,92 m. Det er opplyst at bærekonstruksjonen ble utbedret for ca. 25 år siden, men omfanget er ukjent.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert slitasje på rekkverket, begrenset avrenning og tette fuger mellom terrassebordene.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Slitt rekkverk og begrenset avrenning mellom tettliggende terrassebord bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning av trekonstruksjonen.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskriftene som gjaldt på befaringstidspunktet. Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke et krav om slik utbedring.

## A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

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

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

**Vurdering/Avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

## 3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? | **Ja** |
| *Dato for inspeksjon:* | *05.02.2025* |
| *Referansenummer:* | *313874* |
| Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn? | **Ja** |
| Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn? | **Nei** |

Det foreligger et el-tilsyn datert 5.2.2025 uten avvik.

### SAMSVARSERKLÆRING

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

Det er gjort endringer i forbindelse med kjøkken etc, opplyst å være utført av Caverion AS, men ingen dokumentasjon på dette. Dette gjør at det usikkert hvem som har utført elektro-arbeid den gang på dette arbeidet, og dermed usikker utførelse. Jamfør dog el-tilsyn kontroll.

### BEHOV FOR KONTROLL

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

Det er i sikringsskap eldre skrusikringer.
Vurderingen er utelukkende basert på fremlagt rapport fra el-tilsyn utført i 2025. Rapporten viser ingen registrerte avvik. Det er ikke foretatt en selvstendig teknisk kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med tilstandsvurderingen. Vurderingen er dermed begrenset til det dokumenterte tilsynet og gir ikke grunnlag for å bekrefte anleggets tilstand utover det som fremgår av tilsynsrapporten.

Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

## 3.4 Branntekniske forhold

Boligen ser ikke ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

**Avvik:**
Boligen fremstår ikke som oppdelt i brannceller i samsvar med kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Brannskillende konstruksjoner og/eller dører mellom aktuelle deler av bygningen er ikke dokumentert eller fremstår med mangler.

**Konsekvens:**
Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom deler av bygningen. Dette kan

redusere tilgjengelig rømningstid, øke risikoen for personskade og vanskeliggjøre rednings- og slokkeinnsats.
**Tiltak:**
Det er i dag ikke krav om å oppgradere brannskillet til dagens krav, men tiltak på eiendommen kan utløse slike krav.
Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsveier.
**Brannvarsling og slokkeutstyr:**

- Det er påvist røykvarslere i leiligheten.
- Det mangler slokkeanlegg eller manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerhetsutstyret fremstår derfor ikke som tilstrekkelig funksjonelt.

**Konsekvens:**
Manglende eller uegnet slokkeutstyr kan begrense muligheten for å slokke et branntilløp i en tidlig fase.
**Tiltak:**
Det må etableres nødvendig manuelt slokkeutstyr. Slokkeutstyret må være lett tilgjengelig, egnet for bolig og kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

## 3.5 Lovlighetsmangler

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

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

Det er tegning fra 24.9.1969 som er den siste godkjente tegning.  Rombruken samsvarer med denne tegningen. Utifra denne tegningene så er imidlertid det gjort en mindre endring mellom kjøkken og baktrapp hvor dør er flyttet samt vegg er skråstilt.  Dette kan være søknadspliktig endring.

# 4 Verdivurdering

## 4.1 Oppsummering

| | |
|---|---|
| Dato verdsetting | 28.10.2026 |
| **Estimert markedsverdi** | **2 500 000** |

3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i et mindre boligbygg med seks leiligheter fra 1905, beliggende i Giskegata på Aspøya, rett vest for Ålesund sentrum.
Leiligheten er innvendig noe oppgradert i perioden 2000–2010. Bygget gjennomgikk også en del oppgraderinger på 1970/80-tallet. Den ligger i et attraktivt og rolig boligområde.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er gjort en sammenligning med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

## 4.2 Teknisk verdi

| **Leilighet** | |
|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 3 737 500 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | - 1 750 000 |
| **Teknisk verdi Leilighet** *(avrundet fra 1 987 500)* | **2 000 000** |

| **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 | 800 000 |
| **Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger** | **2 800 000** |

## 4.3 Sammenlignbare objekter

| Eiendom | Salgsdato | Prisantydning | Salgspris | Fellesgjeld | Pris pr. m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Giskegata 29, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1904 *Soverom:* 2 | 10/16/2025 | 2 600 000 | 2 925 000 | 0 | 46 429<br>*Areal:* 63 m² |
| Markvegen 21, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1908 *Soverom:* 2 | 05/09/2025 | 2 550 000 | 2 550 000 | 0 | 43 966<br>*Areal:* 58 m² |
| Øvre Strandgate 26, 6005 ÅLESUND | 07/24/2026 | 2 600 000 | 2 550 000 | 0 | 34 932 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Byggeår:* 1927 *Soverom:* 2 | | | | | | *Areal:* 73 m² |
| Nedre Strandgate 28, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1906 *Soverom:* 2 | 02/13/2026 | 3 100 000 | 2 900 000 | 0 | 39 726 | *Areal:* 73 m² |
| Kirkegata 51, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1905 *Soverom:* 3 | 05/22/2026 | 3 000 000 | 2 875 000 | 326 411 | 36 859 | *Areal:* 78 m² |
| Giskegata 37, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1905 *Soverom:* 2 | 08/06/2025 | 2 500 000 | 2 375 000 | 312 000 | 32 534 | *Areal:* 73 m² |
| Giskegata 31, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1914 *Soverom:* 1 | 06/24/2026 | 2 090 000 | 2 090 000 | 0 | 38 000 | *Areal:* 55 m² |
| Kirkegata 28, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1902 *Soverom:* 2 | 04/02/2025 | 2 450 000 | 2 425 000 | 0 | 39 113 | *Areal:* 62 m² |
| Giskegata 33, 6005 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1914 *Soverom:* 2 | 08/25/2026 | 2 100 000 | 2 000 000 | 0 | 40 000 | *Areal:* 50 m² |

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig kvadratmeterpris | 38 786 kr |

# 5 Vedlegg og kilder

| Navn | Dato | Kommentar | Vedlagt |
|---|---|---|---|
| Kommuneplan | | | Nei |
| Seksjoneringsbegjæring | | | Nei |
| Situasjonskart | | | Nei |
| Tegninger | 10.06.1904 | | Nei |
| Tegninger | 24.09.1969 | | Nei |
| Egenerklæring | 21.10.2026 | | 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.

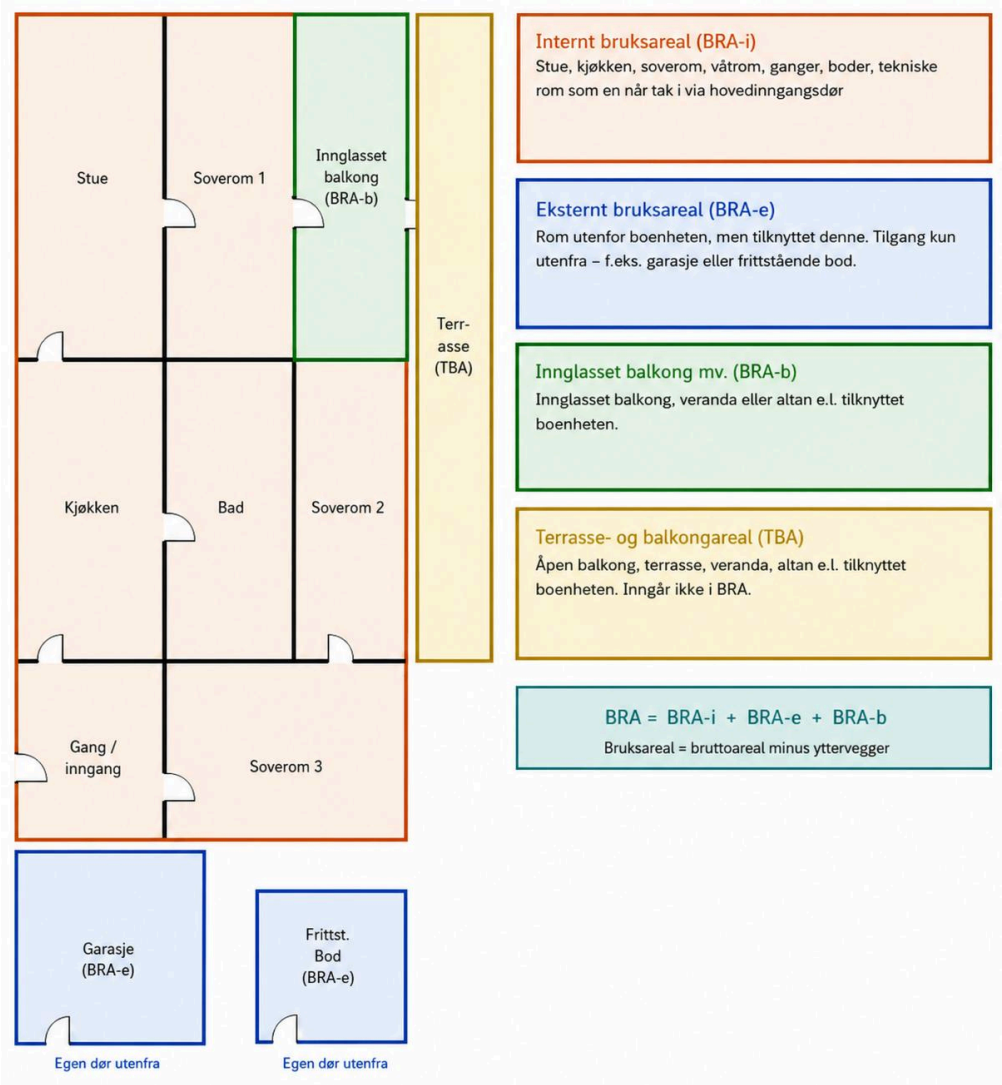
## DEFINISJONER

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

# 7 Ansvarlig takstingeniør

## NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse 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

NITO

Norsk takst

Norsk takst

# 8 Versjoner av rapporten

| Versjon | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 1 | 29.10.2026 | |
| 2 | 05.11.2026 | |