

Tilstandsrapport

 Tre roms leilighet
 Tofthagen 4 B, 6014 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 50, bnr. 12, snr. 12

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 13707-1755

Eiendomsverdi ref nr: CX2294

Autorisert foretak: Young AS

Vår ref: HG



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

Uavhengig Takstingeniør

henning@young.no

410 20 464



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2021

Boligen er forholdsvis ny, de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Laminatgulvene, trinnlydplatene og de lastfordelende platene på gulvene ble lagt på nytt og undergulvet ble avrettet, etter en reklamasjon i 2022.

I 2024 ble det lagt nye laminatgulv en gang til, også dette etter reklamasjon til utbygger.

Ytterdøren ble byttet i samme periode.

Eier har søkt om og fått godkjent bruksendring fra bod til soverom, gjelder soverom mot sør / vest.

Boligen fremstår i generelt god stand og med lite slitasje.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og pussede fasadeplater.
Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørrblad med vindusfelt.
Veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet, foran leiligheten mot sør.
Tett dekke med ukjent tekking. Tremmegulv av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Flatt tak tekket med pvc takfolie
Utvendig trapp til inngangspartiet foran leiligheten.
Vanger og rekkverk av lakkert stål, trinn av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater med fiberduk på veggene.
Sparklede og malte plater i himlingene.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørrblad.
Skyvedørsgarderobe med speildører i gangen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med laminerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har fronter av høytrykkslaminat og og beiset eik.
Benkeplater av komposittstein med underlimt oppvaskkum av plastkompositt.

Kjøkkenøy med spiseplass og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Elektriske, nedfellbare hyller i overskapene.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtreksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tapevann i en vegg på badet.
Stoppekran i skapet.
Hovedstoppekran og reduksjonsventil for vann på badet
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Varmtvannstank, ca 200 liter med integrerte ekspansjonstanker, på badet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i garderoben i gangen.
Varmekabel i badegulvet.
Seriekoblede røykvarslere i bygget.
Håndslukker
Innfelte downlights i himlingene over stue, kjøkken, bad gang
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

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

Eier har søkt om og fått bruksendring fra innvendig bod til soverom.

"Soverom 2" på tegningen har aldri blitt oppført.

Rommet inngår i stue / kjøkken.

Både soverom og stue / kjøkken er primære rom / boligrom.

Denne endringen er derfor vurdert som ikke søknadspliktig.

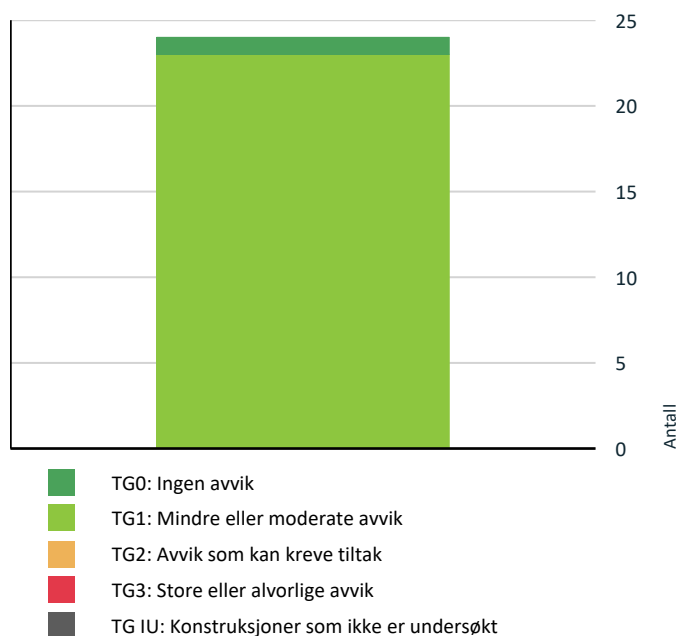
Soverommet kan enkelt oppføres ved behov.

Carport med bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tre roms leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, [Gå til side](#)
men det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET



Byggeår
2021

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet trinnlydplater, lastfordelende plater og laminatgulv
2023	Modernisering	Bruksendret en bod til soverom
2024	Modernisering	Byttet laminatgulvene og ytterdøren
2026	Modernisering	Byttet viftemotorer på ventilasjonsanlegget

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pvc takfolie.
Besiktiget med dronekamera.



Taket er tekket med pvc takfolie

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flatt tak av tresperrer / I bjelker
Undertak av osb trefiberplater, trykkfast isolasjon og tekking.
Ikke ventilert konstruksjon.

! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Deler av veggene har pussede sementfiberplater

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Ytterdør

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet, foran leiligheten mot sør.

Tett dekke med ukjent tekking. Tremmegulv av terrassebord.

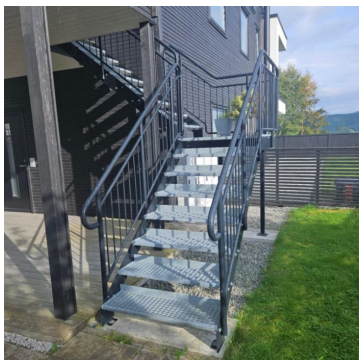
Rekkverk av tre.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til inngangspartiet foran leiligheten.

Vanger og rekkverk av lakkert stål, trinn av strekkmetall.



Trapp opp til inngangspartiet

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Laminat på gulvene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater med fiberduk på veggene.

Sparklede og malte plater i himlingene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Lyd og brannbegrensende etasjeskille av trebjelkelag

Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken



Radon

Beskrivelse

Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperren utover at det er gitt ferdigattest for bygget

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det foreligger ikke dokumentasjon for radonsperre under bygget, utover at det er gitt ferdigattest.

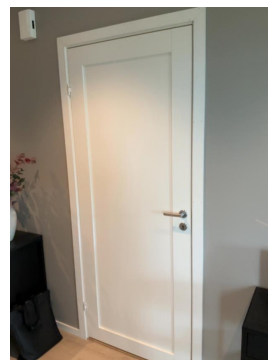
Innhent dokumentasjon om mulig.

Alternativt kan en radonmåling dokumentere evt radonnivå i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.



Innvendig dør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører i gangen

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021.
Det har vært uavhengig kontroll i tiltaket

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll utført av
Byggeledelse Norge as

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i
himlingen.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
En mindre del av gulvet, utenfor dusjen, er tilnærmet flat.
I tillegg en oppkant under dørterskelen, ca 35 mm, som ekstra sikring
mot lekkasje.



Det er smurt membran og tetteband opp under dørstokken



Oppkant ca 35 mm ved døra

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne i dusjen
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble
målt til ca 60 mm.



Slukrenne i dusjen

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med laminerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Dusjnische med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

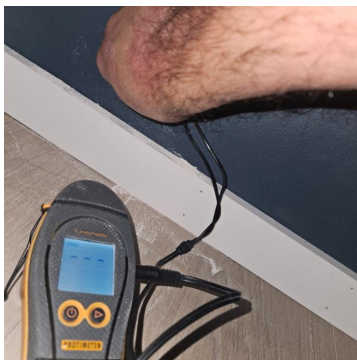
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Borret hull i veggen bak dusjen



Ikke utslag på fuktmåleren ved måling i bunnsvill

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har fronter av høytrykkslaminat og og beiset eik.
Benkeplater av komposittstein med underlimt oppvaskkum av plastkompositt.
Kjøkkenøy med spiseplass og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Elektriske, nedfellbare hyller i overskapene.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.



Kjøkken

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen



Koketopp med integrert avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

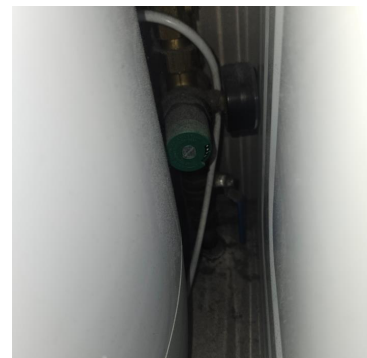
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tapevann i en vegg på badet.
Stoppekran i skapet.
Hovedstoppekran og reduksjonsventil for vann på badet



Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran



Hovedstoppekran og reduksjonsventil for vann

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Ikke synlige stakeluker, staking kan evt gjøres fra sluk eller toalett

Påvist lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Nye viftemotorer fra 2026



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter med integrerte ekspansjonstanker, på badet



Varmtvannstank med ekspansjonstanker



Varmtvannstank fra 2021

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i garderoben i gangen.

Samsvarserklæring for nyanlegg fra Acel as datert 25.02.2021



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Seriekoblede røykvarslere i bygget.

Håndslukker

Tilstandsrapport



Seriekoblede røykvarslere



Alarmsentral

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Carport med normal standard

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Carport i rekke

Oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og pussede fasadeplater.

Flatt tak tekket med takfolie.

Isolert bod i bakkant av carporten.

Tett, malt ytterdør mot boden.

Innlagt strøm, lys og stikkontakter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Carport med bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 350 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet i 4 mannsbolig med veranda og carport.
Mulighet for ekstra soverom.
Fint beliggende i et etablert boligområde i Breivika.
Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Ca 1 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hansmarka 1 ,6017 ÅLESUND 68 m ² 2017 1 sov	24-06-2026	4 350 000	4 250 000		4 250 000	62 500
2 Breivikvegen 1B ,6018 ÅLESUND 74 m ² 2019 2 sov	09-06-2026	4 290 000	4 125 000		4 125 000	55 743
3 Toftungen 7B ,6014 ÅLESUND 75 m ² 2020 2 sov	21-11-2025	4 250 000	4 150 000		4 150 000	55 333
4 Toftungen 13A ,6014 ÅLESUND 75 m ² 2021 2 sov	07-05-2024	3 900 000	4 000 000		4 000 000	53 333
5 Øvrevollen 1 ,6018 ÅLESUND 68 m ² 2006 1 sov	17-08-2026	3 600 000	3 600 000		3 600 000	52 941
6 Toftungen 6A ,6014 ÅLESUND 75 m ² 2021 0 sov	08-01-2024	3 950 000	3 850 000		3 850 000	51 333
7 Toftungen 9A ,6014 ÅLESUND 75 m ² 2020 2 sov	23-03-2023	3 890 000	3 800 000		3 800 000	50 667
8 Toftungen 4A ,6014 ÅLESUND 76 m ² 2021 1 sov	03-10-2023	4 000 000	3 820 000		3 820 000	50 263

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ink bygningsforsikring	Kr.	16 800
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	Kr.	19 880
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	3 200 000

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og 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.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

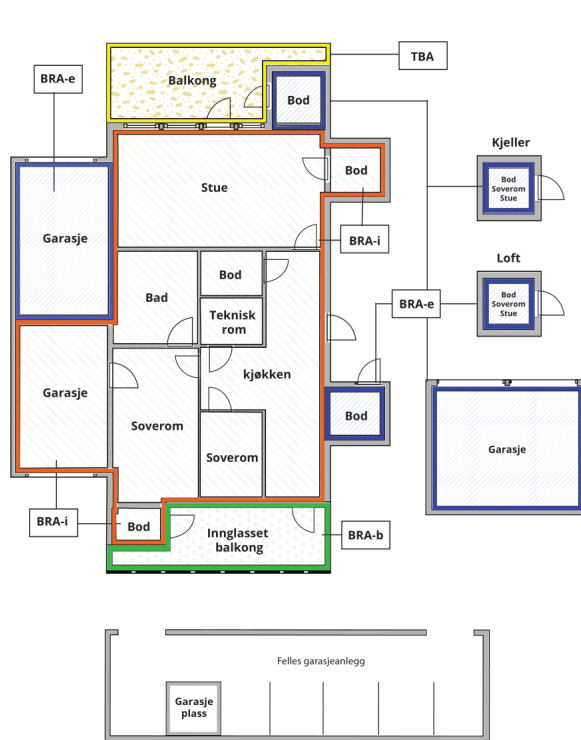
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	75			75	15
SUM	75				15
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har søkt om og fått bruksendring fra innvendig bod til soverom.

"Soverom 2" på tegningen har aldri blitt oppført.

Rommet inngår i stue / kjøkken.

Både soverom og stue / kjøkken er primære rom / boligrom.

Denne endringen er derfor vurdert som ikke søknadspliktig.

Soverommet kan enkelt oppføres ved behov.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet trinnlydplater, lastfordelende plater og laminatgulv. Snikkern as, 2022

Byttet laminatgulvene og ytterdøren, Snikkern as, 2024

Byttet viftemotorer på ventilasjonsanlegget, Energima as, 2026.

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Parkeringsplass i carport, bod i bakkant av carporten	

Kommentar

Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet.

Boden i bakkant av carporten, med areal ca 5 m², er beskrevet som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Karina Ertresvåg Karlsen	Kunde
	Kim Uri	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	12		12	4131 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tofthagen 4 B

Hjemmelshaver

Karlsen Karina Ertresvåg, Uri Kim-Eirik Drevik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Breivika.
Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Ca 1 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Breivika-Lerstad, endra tunneltrasé og kryssområde " fra 2024

Om tomten

Lett skrånende tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser.
Felles lekeareal med sittegruppe og enkelt lekeutstyr.
Mur med gjerde langs tomtegrensen mot nord.
Hager med gressplen og terrasser foran leilighetene i 1 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2026	signert hhv 15.09.26 og 16.09.26	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.09.2021		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	20.08.2020		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.02.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2019		Gjennomgått		Nei
Husordensregler	12.05.2022		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtak om bruskendring	23.11.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*