

BORETTSLAGSLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Gustav Puntervolds gate 31A

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 120: Bnr 141
Andelsnummer	102
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1958
Befaringsdato	27.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	229
Referansenummer	STTSTG6E
Rapportdato	29.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	6 m²	9 m²	0 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
0	5	17	0

Vurdert markedsverdi
kr 1 450 000

§ 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 etc 7
2.4 - Kostnader 7
2.5 - Eiendommer 8
2.6 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Leilighet 12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 18
3.4 - Branntekniske forhold 19
3.5 - Lovlighetsmangler 19

4 - Verdivurdering 20
4.1 - Oppsummering 20
4.2 - Borettslag 20
4.3 - Teknisk verdi 21
4.4 - Sammenlignbare objekter 21

5 - Vedlegg og kilder 23

6 - Forutsetninger 24

7 - Ansvarlig takstingeniør 27

8 - Versjoner av rapporten 28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Overordnet sammendrag
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Skarbøvika, vest for Ålesund sentrum. Området har hovedsakelig boligbebyggelse og tilbyr nærhet til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, barnehage, sjøområder og gode tur- og friluftsmuligheter. Leiligheten er en 3-roms borettslagsleilighet i 1. etasje i en blokk oppført rundt 1958, og den er i stor grad oppgradert innvendig de senere årene. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om boligens konstruksjoner, vedlikeholdstilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1958. 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.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som. boder utenfor leilighet kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- 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

0	5	17	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 1 450 000

Dato verdsetting:

28.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
May Britt Eide

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

Befaringsdato
27.10.2026

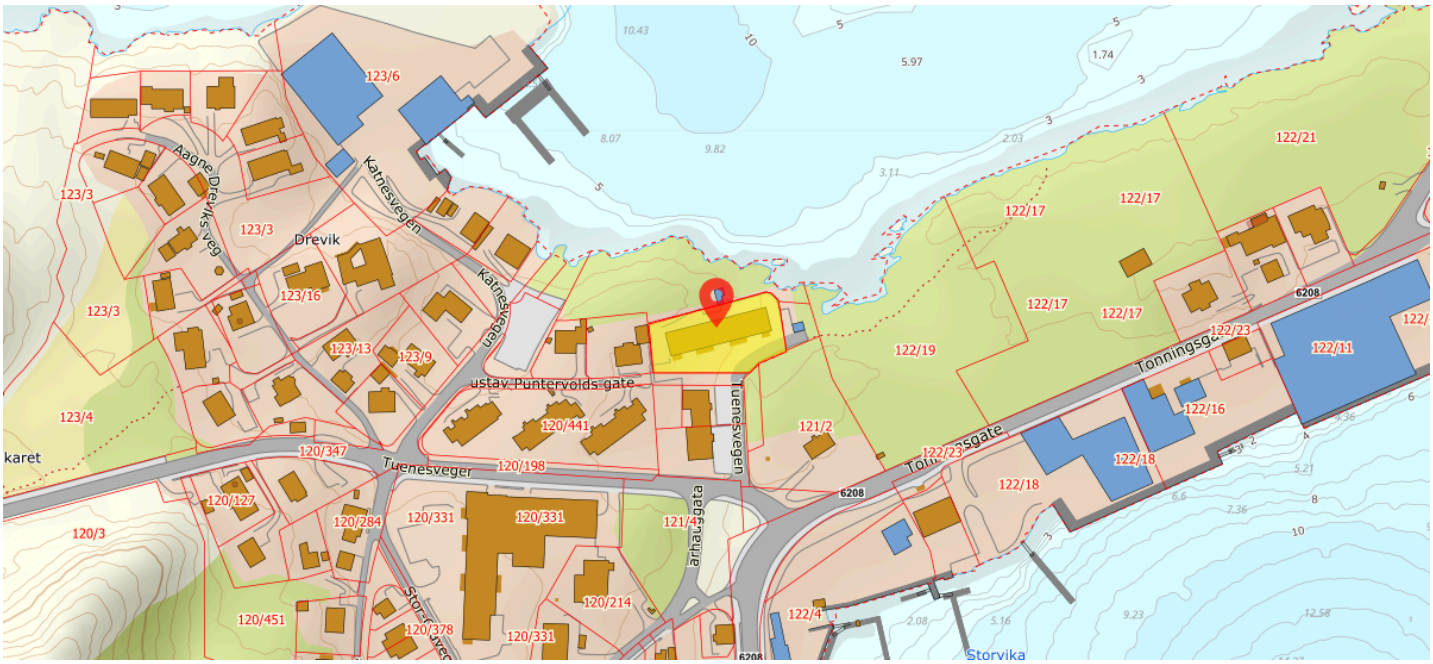
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, , Anders Golten

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
29.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 229 - version 2)



Kilder: NVE, Kartverket

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

2.2 Beskrivelse av område

Gustav Puntervolds gate 31A ligger i et etablert og rolig boligområde i Skarbøvika, vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boliger og har kort avstand til dagligvarebutikk, bussholdeplasser, treningssenter, Skarbøvik barnehage og Skarbøvik ungdomsskole. Hessa skole ligger også i nærområdet. Det er gode muligheter for friluftsliv med nærhet til Tueneset, Sukkertoppen, sjøområder og turstier, samt Atlanterhavsparken. Ålesund sentrum nås enkelt med bil, sykkel og kollektivtransport.

2.3 Regulering - Infrastruktur etc

Tomtebeskrivelse:

- Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal - plen etc. Det er parkeringsplasser langs friareal øst og langs nordvestsiden. Uteplasser mot syd og nord. Det er inngang til leilighetene fra nordvest og underetg mot sør.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg/gate

2.4 Kostnader

Felles utgifter kr 9 331 pr måned

2.5 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL	1/1
Gårdsnummer	120	**Tomteareal**	1802 m²
Bruksnummer	141		

Totalt tomteareal 1802 m²

2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 80 m²

Sum BRA-i 65 m² | Sum BRA-e 6 m² | Sum BRA-b 9 m²

Sum TBA 0 m²

2.6.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Gustav Puntervolds gate 31A
6006 ÅLESUND

Byggeår: 1958



2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms borettslagsleilighet i 1. etasje i blokk fra 1958 med 21 andeler. Leiligheten er oppgradert innvendig fra 2017 og utover.

UTVENDIGE FORHOLD

Blokk med skifertak og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger i betong, etterisolert og platekledd i 2003/2004 mot nord/vest/øst og i 2022 mot sør.
Vinduer i PVC med 2-lags glass mot nord fra ca. 2003 og 3-lags glass mot sør fra 2022.
Malt hovedytterdør av nyere dato og PVC skyvebalkongdør med 3-lags glass fra 2022.
Sørvendt, innglasset balkong ca. 9 m² etablert i 2022 med aluminiumsskyvefelt og enkle glass, teppe og malt betonggulv.

INNVENDIGE FORHOLD

Innvendig oppusset i 2019/20 og utover, med laminatgulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater. Laminatgulv i stue og kjøkken fra 2025.

Etasjeskiller i betong.
Murt peis med innsats i stue. Piperehabilitering med ferdigattest i 2021.

VÅTROM

Bad oppusset i 2017 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte himlingsplater. Dusjhjørne, toalett og innredning med servant + høyskap (ca. 2019). Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN

Kjøkken fra ca. 2019 med glatte grå fronter, laminat benkeplate og sprutplate. Integrerte/fastmonterte hvitevarer: kjøleskap, induksjonstopp, mikro, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilator med avtrekk ut. Laminatgulv fra 2025. Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra 2020 plassert i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i yttervegg/vindu.

Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran i felles trapperom.
Avløpsledninger i leiligheten hovedsakelig i plast. Varmekabler på bad (alder ukjent).
Varmtvannsbereder fra 2020.

2.6.1.2 AREAL

1. etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 74 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2		65 m²
Innglasset balkong (BRA-b)	Innglasset balkong		9 m²

2.6.2 BODER

Byggeår: 1958



2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Loftsbod med trebord på gulv, flettverksvegger. ikke måleverdig areal,men ca 6 kvm gulvareal.
2 kjellerboder har mur/trevegger på tilsammen ca ca 6 kvm.
Det er felles vaskekjeller.

2.6.2.2 AREAL

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

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 6 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod, bod 2		6 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1. etasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1. etasje

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

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.2.14.1 **Radon**

3.2 Leilighet



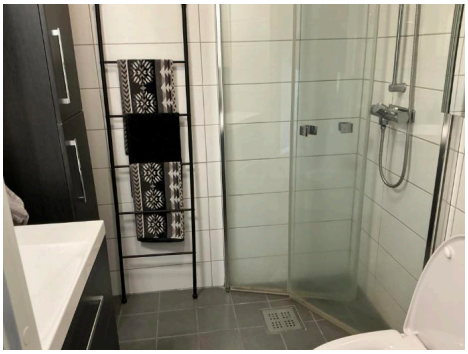
Byggeår: 1958

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2017

Beskrivelse:
Bad er oppusset gjennom tidligere eier i 2017, det foreligger ingen dokumentasjon, ukjent omfang, men lagt til grunn tettesjikt og sluk er fra 2017, varmekabler kan være eldre. I tidligere egenoppgave er det opplyst om at arbeidet er utført av Polygon AS, men ikke noe opplysninger utover dette.
Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant. Innredning er fra ca 2019.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, 1. etasje

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 16-18 fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra 2017 , membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.



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

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra 2017, 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, 1. etasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning (tilluft) til våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overstrømning til våtrommet bør etableres eller forbedres for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende ventilasjon; manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen, med risiko for dannelse av muggsopp e.l.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Bad, 1. etasje

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot kjøkkeninnredning og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende stue inn mot på siden av toalett, som er 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 ble i treverk inne i hulltakingen målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Bad, 1. etasje

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

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og restlevetiden til det vanntette sjiktet; konstruksjonen bør følges opp, og undersøkes nærmere ved tegn til fukt eller ved fremtidig oppgradering.

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 18 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1.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 13 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er betong etasjeskille.

Vurdering/Avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 18 mm i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 meter.
- Det er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm i stue/kjøkken.
- Det er stedvis registrert noe knirk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller på inntil ca. 18 mm og totale høydeforskjeller på inntil ca. 30 mm i hovedetasjen. Avvikene gir ujevne gulv, og behov for avretting eller andre utbedrende tiltak bør vurderes Når gulv en gang skal fornyes.
- Stedvis knirk bør følges opp ved behov, da dette kan medføre redusert brukskomfort.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 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. En vanlig løsning på denne type boliger.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, med senere oppgraderinger.
Stoppekran er montert i felles trapperom bak luke.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av kobber har høy alder, og fremtidig funksjon er usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av vannledningenes alder er fremtidig funksjon usikker. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt med behov for akutt utskifting.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger i selve leilugheten er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger.

A.2.14 - Radon

HMS **A.2.14.1 - Radon**

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke utført radonmåling i boligen, som ligger lavere enn tredje etasje. Radonmåling anbefales utført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

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

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2019

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning er fra ca 2019 med glatte grå fronter og laminat benkeplate, sprutplate på vegg over kjøkkenbenk.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er på gulv laminat fra 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, 1. etasje

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

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, 1. etasje

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

Beskrivelse:
Boligen har en ca 120 l varmtvannstank fra 2020. Tanken er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløp i kjlkkenbenk, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk. Tanken står ned på gulvet, vannstoppsystem i området.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Leiligheten er i stor grad innvendig oppusset i 2019/20 og utover.
Den har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
Laminatgulv i stue og kjøkken fra 2025.

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

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er murt peis med innsats i stue. Det er fremlagt ferdigattest på piperehabilitering i 2021. Rapport etter siste feiing 17.11.2023.

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



A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 1 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass mot nord fra ca 2003 og PVC vinduer med 3-lags glass mot sør fra 2022.
Leiligheten har malt hovedytterdør av nyere dato og PVC skyvebalkongdør med 3-lags glass fra 2022.

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

TG 1 A.3.19.1 **Innglasset balkong**

Beskrivelse:
Utgang fra stue til sørvendt innglasset balkong på ca 9 kvm. Skyvefelt i aluminium med enkle glass. Utført gjennom borettslaget i 2022.
Det er teppe på gulv, malt betonggulv.

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

Det ble avholdt en el-tilsynkontroll 07.10.2020. Det var mindre avvik som er rettet av Storm Elektro Vest AS datert 17.01.2021 i rettemelding. Tilsyn avsluttet.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *1958*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det ligger på boligmappa.no dokumentasjon på noe av arbeidet som gjort senere år;
Fra nov-2021 fra Storm Elektro vest AS på arbeid gjort i forbindelse med kjøkken i 2019, avvik i el-tilsyn.
Fra 25.04.2025 fra Bravida AS på mindre arbeid i 2025 i forbindelse med oppmontering av vegg i stue.
Det foreligger ikke dokumentasjon på blant annet arbeid i forbindelse med bad i 2017.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det foreligger el-tilsyn kontroll fra 2020, videre foreligger det ok dokumentasjon på arbeid som er gjort i ettertid. Dette er lagt til grunn i vurderingen, og ingen elektrofaglig gjennomgang av anlegget.
Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten har vært kontrollert for 6 år siden , vurderes det ikke å være behov for en ny el-kontroll på befaringstidspunktet, basert på dette tilsynet, og at arbeidet i ettertid er dokumentert.
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

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille eller rømningsveger i forhold til dagens krav. Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

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.

Vegg mellom stue og kjøkken og gang har blitt demontert for mange år siden, og delvis remontert mellom stue/kjøkken, dette er ikke søknadspliktige endringer.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	28.10.2026
Estimert markedsverdi	2 500 000
- Andel fellesgjeld	1 085 178
+ Andel felles formue	31 940
Markedsverdi etter fradrag, avrundet	**1 450 000**

3-roms borettlagsleilighet beliggende i 1.etasje i boligblokk fra 1958 i Skarbøvika ca 4 km vest for Ålesund sentrum. Innvendig er leiligheten en god del oppgradert fra 2017 og utover, borettslaget har også gjennomgått flere oppgraderinger på 2000-tallet. Jamfør dog tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL
Organisasjonsnummer:	955268121
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	May Britt Eide
Andelsnummer:	102

Andel fellesgjeld:	1 085 178	per 01.10.2026
Andel felles formue:	31 940	per 31.12.2025

Årsregnskap 2025

Omløpsmidler:	673 356	Innskutt kapital:	105 600
Kortsiktig gjeld:	85 177	Langsiktig gjeld:	22 812 569

Felles utgifter kr 9 331 pr måned

4.3 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 618 600
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 100 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 618 600)*	**2 600 000**
Boder	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 40 000
Teknisk verdi Boder	**50 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	3 708 600
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 1 140 000
Teknisk verdi alle bygg	**2 650 000**
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	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 950 000**

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Anton Alvestads gate 9A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 2	08/27/2025	1 450 000	1 540 000	662 000	20 000 *Areal:* 77 m²
Harhauggata 34, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1920 *Soverom:* 2	07/29/2025	2 450 000	2 550 000	0	35 915 *Areal:* 71 m²
Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1958 *Soverom:* 2	09/01/2026	2 100 000	2 575 000	238 167	38 433 *Areal:* 67 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 3	09/03/2026	1 790 000	1 650 000	1 124 343	17 188 *Areal:* 96 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 2	04/02/2025	1 615 000	1 600 000	1 009 000	20 513 *Areal:* 78 m²

Tuenesvegen 5, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 1	01/22/2025	1 375 000	1 375 000	886 000	20 522 *Areal:* 67 m²
Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1958 *Soverom:* 1	10/20/2026	1 300 000	1 260 000	928 025	23 333 *Areal:* 54 m²
Gustav Puntervolds gate 31C, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1955 *Soverom:* 1	02/28/2025	700 000	975 000	979 000	17 727 *Areal:* 55 m²
Harhauggata 8B, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 2	10/06/2026	1 700 000	1 500 000	587 551	21 429 *Areal:* 70 m²
Harhauggata 8B, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 2	03/28/2025	1 550 000	1 350 000	616 446	19 286 *Areal:* 70 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	23 227 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Borettslagsopplysninger			Nei
Tegning	20.12.1954		Nei
Innflyttingstillatelse	08.01.1958		Nei
Ferdigattest fasade	03.03.2004		Nei
FA skorsteinsrehabilitering	07.03.2021		Nei
Egenerklæring	22.10.2026		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.

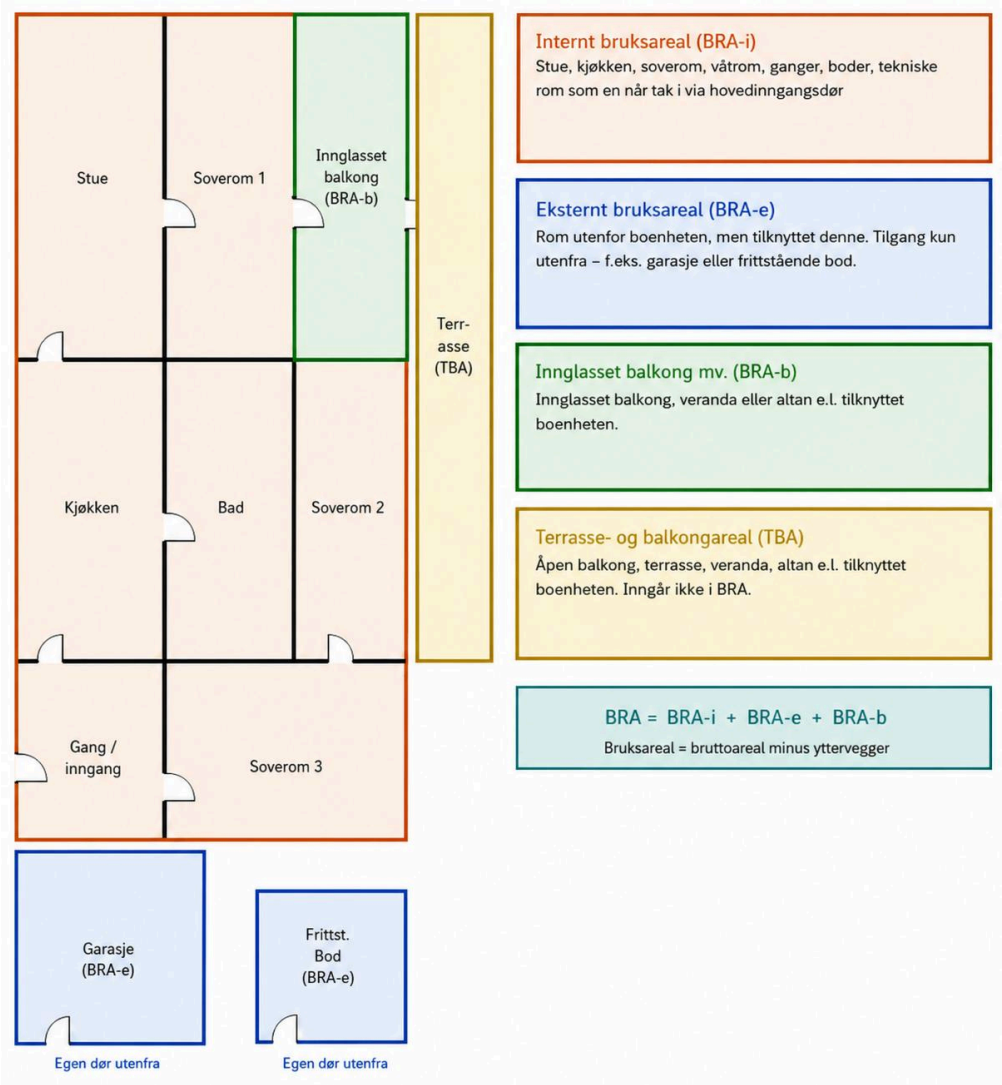
DEFINISJONER

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

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	