

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Storfarvegen 57

6057 ELLINGSØY

Matrikkel	Gnr 153: Bnr 108, : Snr 1
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2007
Befaringsdato	18.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	99
Referansenummer	STDKFBNV
Rapportdato	25.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
114 m²	16 m²	0 m²	70 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
0	20	22	0

Vurdert markedsverdi
kr 3 900 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

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

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 4
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 - Eiendommer 7
2.4 - Bygninger 7

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 27
3.4 - Branntekniske forhold 28
3.5 - Lovlighetsmangler 28

4 - Verdivurdering 29
4.1 - Oppsummering 29
4.2 - Teknisk verdi 29
4.3 - Sammenlignbare objekter 30

5 - Vedlegg og kilder 31

6 - Forutsetninger 32

7 - Ansvarlig takstingeniør 35

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fremstår med normal alders- og bruksslitasje, men det er registrert flere forhold som bør følges opp. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon om registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- 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 (TG 2) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, utvendige plattinger, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- 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.

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	20	22	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

3 900 000 kr

Dato verdsetting:

23.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Leandro Pires

Rekvirent
Leandro Pires

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
18.11.2026

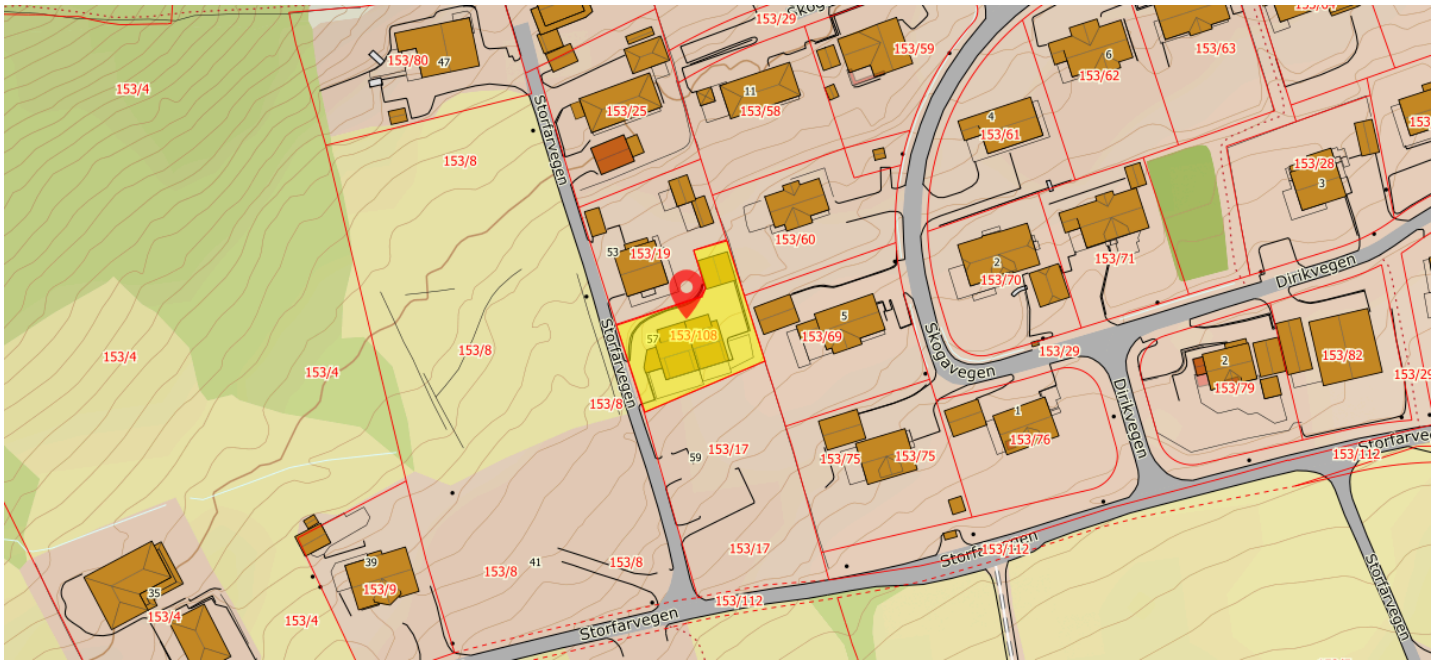
Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik og Leandro Pires

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
26.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 99 - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.
- Eiendommen er tilknyttet vann via lokalt privat vassverk med egne stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (eksklusive vann): kr 17 596,- per år.
- Tomten er opparbeidet med uteplass med platting og overbygget areal, asfalt og støttemurer.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Storfarvegen 57 ligger fint til på Sperre på Ellingsøy, med god utsikt i et rolig og etablert boligområde bestående hovedsakelig av frittliggende boliger og tomannsboliger. Området har kort vei til bussforbindelser, Vik barneskole og idrettshall, samt gode turmuligheter. Det finnes dagligvarebutikker ved Spar Stokke og Kiwi Kverve, mens Ellingsøy barne- og ungdomsskole og Ellingsøy barnehage ligger på Hoffland. Ellingsøytunnelen gir enkel forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	698.3 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	153		
Bruksnummer	108		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal	698.3 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal 130 m²

Sum BRA-i	114 m²
Sum BRA-e	16 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	70 m²

2.4.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Storfarvegen 57
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2007



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 153: Bnr 108

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
DE SOUZA PIRES LEANDRO	1/1

2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Boligen er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning.
- Takkonstruksjon av A-takstoler med lett undertak av kartongplater, tekking med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak; takrenner, beslag, stigtrinn og snøfangere i metall.
- Vinduer og balkongdør i malt tre med 2-lags glass, samt malt ytterdør og tredør til overbygget areal.
- Inntil boligen mot sør og vest er det platting på terreng på ca. 70 m², delvis overbygget, i trekonstruksjon med tredekke samt støpt dekke med fliser, rekkverk av tre og forskalingsblokker. Det er også en støpt platting med fliser ved hovedinngang.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskillere av tre og støpt dekke mot grunn.
- Overflater med laminat og fliser på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i tak.
- Innvendig trapp i malt tre fra byggeåret.
- Malte innvendige dører.

VÅTROM

- Bad hovedetasje fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og badekar, samt mekanisk avtrekk.
- Bad loft fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne, samt mekanisk avtrekk.
- Vaskerom fra 2007 med flislagt gulv, malte strievegger og himlingsplater, opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Oppgradert med nye fronter, benkeplate og servant i 2018. Utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom, friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Innvendig vannledning som rør-i-rør med fordelerskap; stoppekran i bod og merkede kurser.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 plassert i bod.
- Elementpipe og ildsted fra byggeåret.
- Fiber.
- Skyvedørsgarderobe.
- Solskjerming på stuevinduer mot sør.

TOMTEFORHOLD

- Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og terrasseplatting. Forstøtningsmur i tomtegrense mot nord og øst i betongstein (felles), og mot vest i forskalingsblokker med betongkjerne.
- Grunnmur oppført med isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.
- Drenering fra byggeåret; innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.
- Byggegrunn er ikke kjent.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2007

I følge matrikkel.

2.4.1.3 AREAL

- Platting på ca. 70 m², hvor deler er overbygget.

Hovedetasje		**TBA: 70 m²**	**Sum BRA: 67 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, bod, gang m/trapp, bad, stue/kjøkken		67 m²

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 47 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 3, gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom/bod		47 m²

2.4.2 GARASJE

Garasje

Storfarvegen 57
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2008



2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Felles garasje på ca. 32 m², der hver seksjon disponerer ca. 16 m². Det er ingen delevegg. Garasjen har støpt plate på grunn, yttervegger i forskalingsblokk med betongkjerne og utvendig bordkledning. Taket har A-takstoler og betongstein. Det er montert aluminiumsleddport med elektrisk portåpner. Innlagt strøm. Loftsetasjen tilhører naboseksjonen.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.4.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2008

I følge tidligere opplysninger.

2.4.2.3 AREAL

1.etasje	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 16 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		16 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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, Loft

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

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom/bod, Loft

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

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

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom/bod, Loft

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

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

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

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom/bod, Loft

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

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

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

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

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, Hovedetasje

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

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

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

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.2.10.1 **Innvendige trapper**

HMS A.2.14.1 **Radon**

HMS A.2.9.1 **Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

HMS A.3.22.2 **Forstøtningsmurer**

HMS A.3.23.1 **Skredfare**

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt

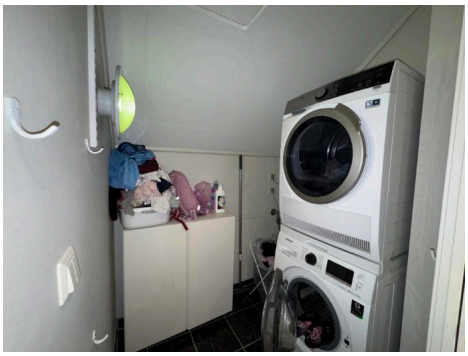


Byggeår: 2007

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom/bod - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Vaskerom fra byggeåret. Rommet har flislagt gulv, malte strievegger og himlingsplater i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og luftespalte i døren.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom/bod, Loft

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Vaskerom/bod, Loft

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Det er påvist spor etter smøremembran, men utførelsen er ukjent. Det er målt et fall på 5 mm fra toppen av flisen ved skyvedøren til toppen av slukristen, over en avstand på ca. 1,3 meter. Det gjøres oppmerksom på at veggene ikke har tilstrekkelig vanntett sjikt i henhold til dagens krav, men det er ikke montert skyllekar eller lignende installasjoner på vegg.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vær observant på avvik med høyden mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning, da utilstrekkelig høyde kan øke risikoen for vanninntrenging og lekkasjer.
- På grunn av alder bør det vanntette sjiktet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting eller utbedring planlegges som følge av økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



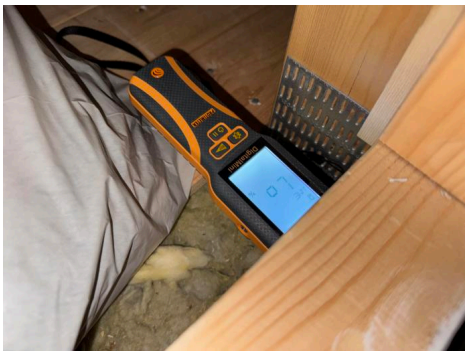
TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom/bod, Loft

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres bedre tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Fuktmåling er utført fra kottet. Det ble målt 6 vektprosent fuktighet, noe som indikerer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Vaskerom/bod, Loft

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

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

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

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Badet er fra 2007. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og begrenset luftespalte i døren.





TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**

Bad, Hovedetasje

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er målt 23 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen over en avstand på ca. 2,3 meter. Flisoppkanten ved døren er ca. 55 mm. Fallet ledes tilfredsstillende til sluket med dagens løsning.

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

Beskrivelse:
Det er påvist spor etter smøremembran. For øvrig er forholdene ukjente.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor ufullstendig undersøkt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres tilfredsstillende drenering eller annen lekkasjevarsling fra innebygd sisterne, da lekkasje kan medføre skjulte fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Sluket bør gjøres tilgjengelig og rengjøres slik at membrantilslutning og sluk kan inspiseres nærmere.
- På grunn av alder bør våtrommets tettesjikt følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.

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

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



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

Vurdering/Avvik:
- Det er begrenset tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Begrenset tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne, slik at lekkasjer kan oppdages tidlig og risikoen for skjulte vannskader reduseres.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:

Fuktmåling er utført i eksisterende hull fra bod mot badekar. Det er målt 6 vektprosent fuktighet, noe som indikerer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad fra 2007. Rommet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og spalte under døren.




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

Bad, Loft

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen bør utbedres eller fornyes for å redusere risikoen for vanninntrenging og videre skadeutvikling.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad, Loft

Beskrivelse:

Det er målt 10 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med en kant på gulvet som holder dusjvannet inne i dusjsonen. Det er målt 4 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist under innredningen. Denne sluken håndterer lekkasjevann.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprukne og slitte fuger bør utbedres, da forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrenging og videre skadeutvikling.

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

Bad, Loft

Beskrivelse:

Det er påvist spor etter smøremembran. For øvrig er forholdene ukjente. Det er målt et fall på 4 mm fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen under innredningen. Eventuell oppkant på membranen ved døren er ukjent. Denne sluken håndterer lekkasjevann.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Vanntett sjikt er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende drenering fra innebygd sisterne bør utbedres, da lekkasje kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av vanntett sjikt og eventuell oppkant ved døråpningen, da målt høyde ikke er tilstrekkelig og lekkasjevann kan renne ut av våtrommet.
- På grunn av alder bør tilstanden følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting av tettesjiktet planlegges da risikoen for funksjonssvikt og lekkasje øker.

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

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.


Dusj


Under innredning

TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Loft

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss i glasuren på servanten.
- Det er ikke synliggjort lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Riss i glasuren på servant bør følges opp ved behov, da videre utvikling kan medføre behov for utskifting.
- Det bør etableres eller kontrolleres løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, slik at eventuell lekkasje kan oppdages før skade på tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Loft

Beskrivelse:

Fuktmåling er utført fra kottet bak dusjsonen. Det er målt 6 vektprosent fuktighet i tørt treverk.





A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Bad, Loft

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

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

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

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Malt tretrapp fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper i trappen. Håndløper bør monteres for å redusere fallrisiko.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft
- På hovedsoverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
- På soverom sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 7 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- På gang m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i vinduene. Det er ingen veggventiler, kun spalteventiler i vinduene. Det ble påvist kondens på vinduet i hovedsoverommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er begrenset tilluft, da det mangler tilluftsventiler i fasaden og kun er spalteventiler i vinduene. Det er påvist spor etter kondens på enkelte glass, noe som indikerer begrenset ventilasjon.
- Det er påvist manglende isolasjon og plast på deler av ventilasjonskanaler på kryploft.
- Ventilasjonsanleggets fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tilluftsforholdene bør forbedres og ventilasjonen kontrolleres, da begrenset tilluft og påvist kondens kan gi utilstrekkelig luftskifte og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Alle ventilasjonskanaler bør isoleres og plastres for å hindre kondens problematikk.
- Ventilasjonsanleggets funksjon bør følges opp jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting eller oppgradering som følge av alder og usikker gjenværende funksjon.

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

TG 1 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran er påvist i bod. Kursene i rørskapet er merket.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er utført i plast.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres stakeluke og tilstrekkelig tilgjengelighet for staking av avløpsledningene, da manglende tilgang vanskeliggjør kontroll og eventuell rensing ved behov.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 2007. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er heller ikke oppført med radonsperre eller tilsvarende. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger i et område som er klassifisert med høy eller særlig høy radonaktsomhet. Det er ikke opplyst om radonmåling, og boligen er ikke oppført med radonsperre eller tilsvarende. Radonmåling bør gjennomføres.

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

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ifølge tidligere opplysninger ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter, benkeplate og servant i 2018. Avtrekk via mekanisk avtrekk som føres ut.



TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**

Stue/kjøkken, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Avtrekk og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avtrekksanlegget og komfyrvakten bør følges opp med jevnlig kontroll, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.

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

Beskrivelse:
Normal slitasje på innredningen med tanke på alder.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:
Boligen har laminat og fliser på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i tak.

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

Beskrivelse:
Slitasjen på overflatene anses som normal sett i sammenheng med alder. Enkelte mindre avvik er registrert, men er per i dag av kosmetisk karakter.

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Beskrivelse:
Slitasjen på overflatene anses som normal sett i sammenheng med alder. Enkelte mindre avvik er registrert, men er per i dag av kosmetisk karakter.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS **A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

Beskrivelse:
Boligen har elementpipe og ildsted fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ifølge offentlige opplysninger ble pipen sist feiet i 2021.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler ubrennbar plate under feie-/sotluken. Det bør monteres ubrennbar plate for å redusere fare for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist punktvise råteskader på hjørnebord ved oppløft og på vinduslist mot vest. Nederste bordkledningsbord mot bakken og hjørnebord har stedvis forhøyet fuktnivå, målt til opptil 30 vektprosent.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Punktvise råteskader i hjørnebord på oppløft og vinduslist mot vest bør utbedres ved utskifting for å begrense videre nedbrytning.
- Forhøyet fuktnivå i nederste bordkledningsbord mot bakken og i hjørnebord bør følges opp med kontroll og nødvendige tiltak, da forholdet kan føre til videre råteskader.

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

Beskrivelse:
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Malt ytterdør og malt tredør til overbygget areal utvendig.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe værslitasje på enkelte vinduer, og overflatebehandling må påregnes.
- Hovedytterdøren, balkongdør og tredøren til overbygget areal har fuktskader i nedkant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning.
- Hovedytterdør, balkongdør og tredør til overbygget areal har fuktskader i nedkant; videre skadeutvikling må påregnes, og dørene bør planlegges skiftet på sikt.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjon av A-takstoler med lett undertak av kartongplater. Takkonstruksjonen over uteplassen er ikke vurdert, da denne er gjenbygget.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist begrenset lufting av takkonstruksjonen, samt glipe mellom isolasjon i kott mot nordøst.
- På kryploft er det påvist misfarging på baksiden av asfaltplaten, med mulig soppvekst. Forholdene bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak gjennomføres.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, og forholdene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og varmetap.

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Beskrivelse:
Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av kartongplater. Takrenner, beslag, stigtrinn og snøfangere er av metall.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfoten ved bruk av stige. Vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist rust på snøfangere og værslitte toppbord.
- Taktekking og tilhørende komponenter er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rust på snøfangere og værslitte toppbord bør utbedres for å begrense videre forringelse og redusert funksjon.
- Taktekking og tilhørende beslag er over 18 år, og videre funksjon er derfor usikker; taket bør følges opp med jevnlig observasjon og det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder kan medføre økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

Beskrivelse:
I tilknytning til boligen mot sør og vest er det en platting på bakken på ca. 70 m², inntil boligen. Plattingen er oppført i trekonstruksjon med tredekke og støpt dekke med fliser. Det er rekkverk av tre og forskalingsblokker. Deler av uteplassen er overbygget med tak. Store deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig å vurdere. Kun synlige deler er vurdert. Det er også en støpt platting med fliser ved hovedinngang.

Vurdering/Avvik:
- Tredekket har værslitasje og stedvis oppsprukket trevirke.
- Det er registrert riss i flisfugene og en sprukket flis ved inngangspartiet.
- Levegg mot nabo har værslitt toppbord.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tredekke, flisfuger, sprukket flis ved inngangsparti og toppbord på levegg bør vedlikeholdes og utbedres stedvis, da fortsatt værpåvirkning kan føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmuren er oppført med isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Drenering fra byggeåret, med ukjent utførelse. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmuren i tomtegrensen mot nord og øst er oppført i betongstein og er felles for begge seksjoner. Mot vest er det forskalingsblokker med betongkjerne. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring på toppen av støttemurene. Rekkverk eller annen egnet sikring må etableres.

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og terrasseplatting. Siden hovedetasjen ligger over utvendig bakkenivå, er sjansen for at vann ledes inn i boligen relativt liten. Terrenget utvendig er imidlertid avhengig av at etablerte sluk fungerer som de skal og ikke tetter seg. Påse og overvåk disse forholdene jevnlig. Ifølge eier har det ikke vært problemer med tilsig eller opphopning av vann utvendig.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Bygningen ligger innenfor et aktsomhetsområde for marin leire i henhold til NVEs aktsomhetskart.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger ikke i et registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve en geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flomfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon fra byggeåret, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på montering av elbillader i 2022.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2007*	**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**

Det er kun utført en enkel visuell kontroll.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon fra byggeåret, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på montering av elbillader i 2022.

BEHOV FOR KONTROLL

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

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

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

3.4 Branntekniske forhold

- Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere ved befaring.

3.5 Lovlighetsmangler

3.5.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boden på loftet er gjort om til vaskerom. Utvendig, overbygd areal mot vest fremgår ikke av tegningene.

3.5.2 GARASJE

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 foreligger byggemeldte tegninger av garasjen, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	23.11.2026
Estimert markedsverdi	**3 900 000**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av 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

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 830 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 3 320 000)*	**3 300 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 40 000
Teknisk verdi Garasje	**160 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 350 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 870 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 460 000**
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	**900 000**
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 360 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Storfarvegen 330, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	05/24/2022	3 300 000	3 500 000	31 532 *Areal:* 111 m²
Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 3	08/21/2025	3 700 000	3 715 000	35 721 *Areal:* 104 m²
Storfarvegen 330, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	10/27/2025	3 700 000	3 670 000	33 063 *Areal:* 111 m²
Dirikvegen 3, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 1964 *Soverom:* 3	03/25/2024	2 990 000	2 900 000	30 526 *Areal:* 95 m²
Storfarvegen 338, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 3	03/25/2026	4 200 000	4 000 000	26 667 *Areal:* 150 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	31 147 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2026		Nei
Byggekost.no	23.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	23.11.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

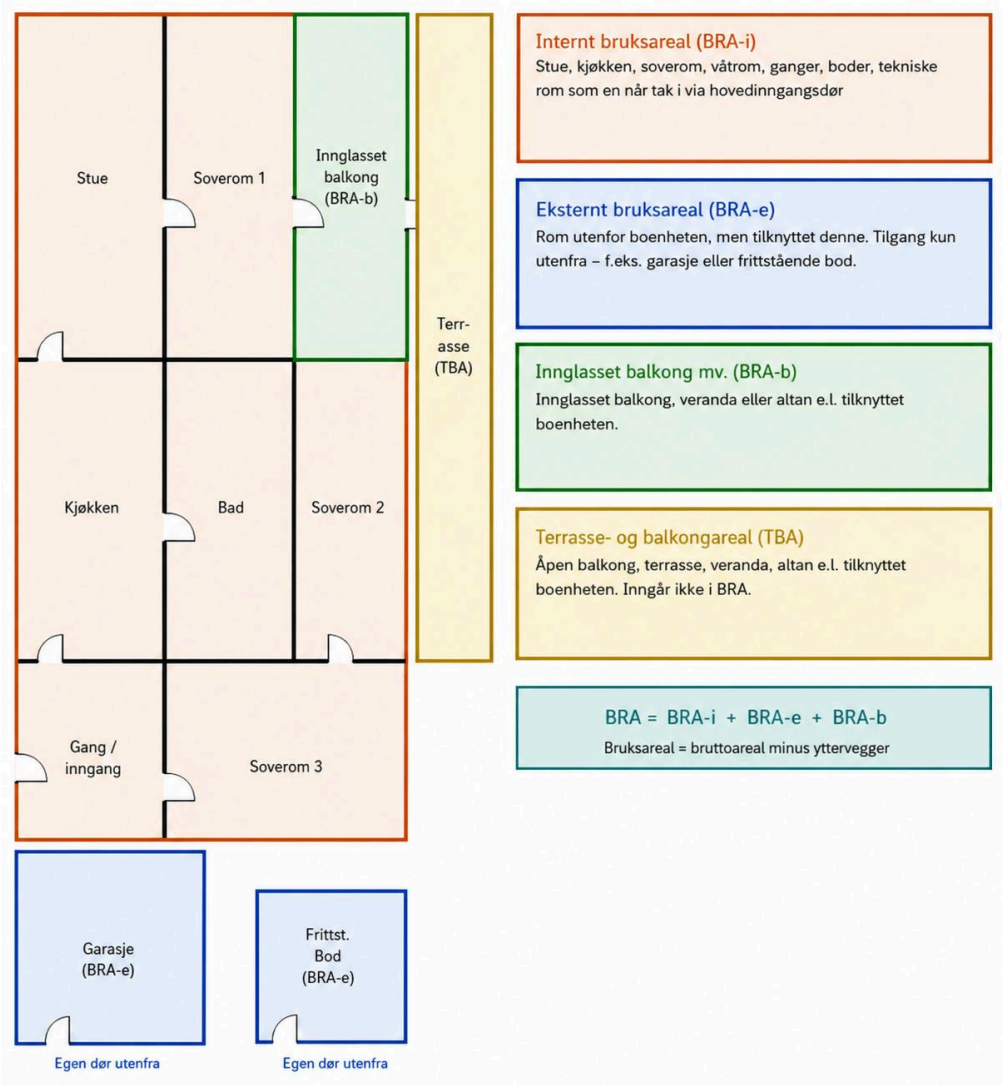
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

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

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.
Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

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



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