



LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Syvermarka 45

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 185: Bnr 379, : Snr 3
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggear	2012
Befaringsdato	15.10.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	72
Referansenummer	STYJ3QVH
Rapportdato	15.10.2026

0 TG3	10 TG2	14 TG1	0 TGO
----------	-----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 3 250 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

BRA-i 78 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 7 m ²
----------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------

§ 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

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	4
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	8
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet i firemannsbolig	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	19
3.4 - Branntekniske forhold	21
3.5 - Lovlighetsmangler	21
4 - Verdivurdering	22
4.1 - Oppsummering	22
4.2 - Teknisk verdi	22
4.3 - Sammenlignbare objekter	23
5 - Vedlegg og kilder	24
6 - Forutsetninger	25

7 - Ansvarlig takstingeniør	28
8 - Versjoner av rapporten	29

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leiligheten fremstår i hovedsak med normal tilstand og slitasje sett i forhold til byggeåret 2012. Det er likevel registrert enkelte forhold som bør følges opp, blant annet manglende lekkasjesikring av bereder, fukt- og vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige bygningsdeler samt avvik ved vinduer, dører, ventilasjon og rørapplegg. Det anbefales at hele tilstandsrapporten leses nøye for ytterligere informasjon om boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), har normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg. Dette innebærer likevel 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.
- Objektet er en del av et sameie. I denne rapporten er kun selve leiligheten innvendig vurdert, samt vinduer, dører, balkong, yttervegg, takkonstruksjon og taktekking som disponeres av objektet, og konstruksjoner som har en særlig nær tilknytning direkte til leiligheten.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand



1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 250 000

Dato verdsetting:

15.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde

Julie Helene Hellevik og Peter Valderhaug Synes

Rekvirent

Julie Helene Hellevik

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato

15.10.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Peter Valderhaug Synes

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

Tlf. 97032020

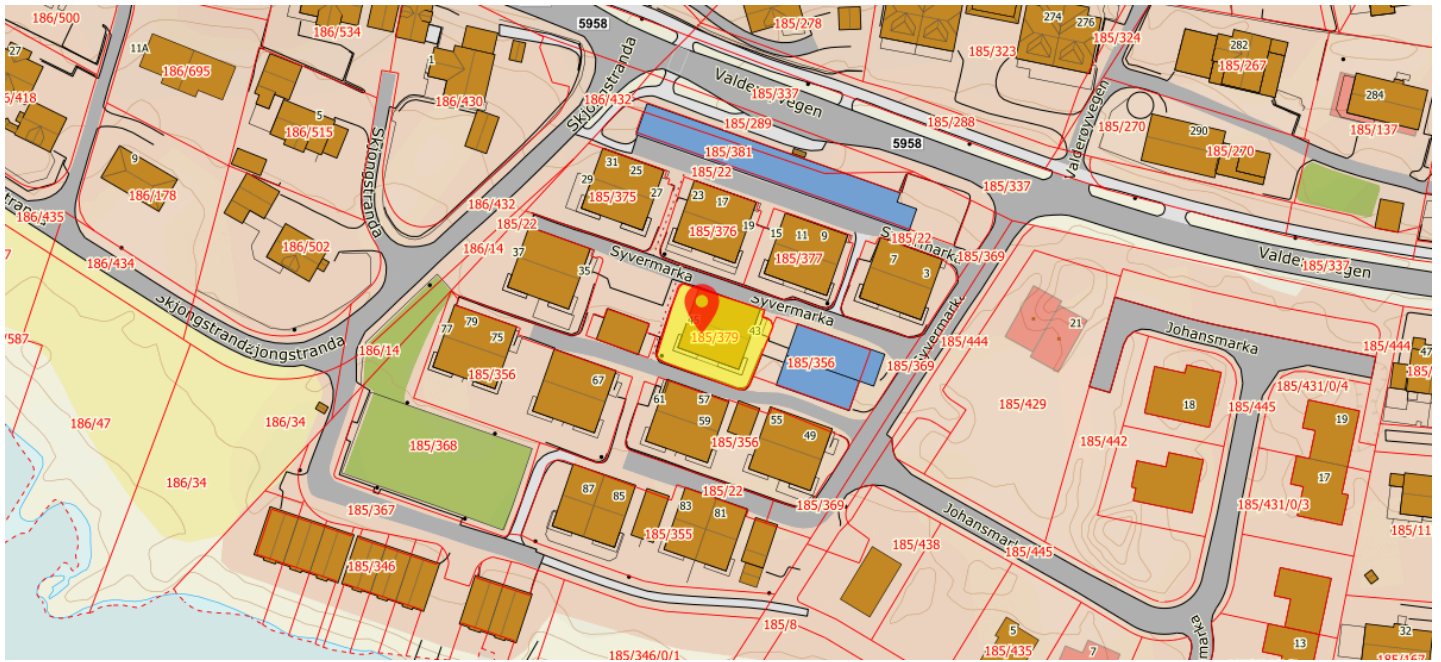
15.10.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 72 - version 1)

Adresse: Syvermarka 45, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 185: Bnr 379
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025): kr 20.800,- per år.
- Fellesutgifter sameie (i følge eier): kr 800,- per måned.
- Felles tomt er opparbeidet med asfalt, plen, singel 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

Boligeiendom i Syvermarka på Valderøya, beliggende i et etablert og familievennlig boligområde med hovedsakelig konsentrert boligbebyggelse og opparbeidede utearealer. Området har kort avstand til bussholdeplass, dagligvarebutikker, barnehager og Valderøy barneskule, samt gangavstand til Giske ungdomsskule. Valderøya har gode muligheter for friluftsliv med turstier, kystområder og populære turmål som Signalen. Det er også nærhet til idretts- og fritidstilbud, og god veiforbindelse til Ålesund, Giske, Vigra og øvrige deler av kommunen.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	435.5 m ²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	185		
Bruksnummer	379		
Seksjonsnummer	3		

Totalt tomteareal	435.5 m²
--------------------------	----------------------------

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal

83 m²

Sum BRA-i 78 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

7 m²

2.4.1 LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

Firemannsbolig

Syvermarka 45
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2012



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 185: Bnr 379

Seksjon 3

Sameiebrøk: 1/4

SYNES PETER VALDERHAUG 1/2

HELLEVIK JULIE HELENE 1/2

2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Firemannsbolig fra 2012 med saltak av trekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater, beslag samt renner og nedløp i metall.
- Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Kledningen på vestveggen ble skiftet i 2022, og bygningen ble malt i 2025.
- Vinduer hovedsakelig i PVC med 3-lags glass, samt ett trevindu med 3-lags glass. Balkongdør i PVC og malt ytterdør.
- Balkong på ca. 7,5 m² med tredekke og trekkverk. Felles svalgang ved inngangspartiet. Utvendig bod på ca. 2 m².

INNVENDIGE FORHOLD

- Leiligheten har malte overflater på vegger og himlinger samt laminatgulv. Veggene ble malt i 2023.
- Romslig takhøyde med skråhimling i alle rom, unntatt bad/vaskerom og bod/garderobe.
- Etasjeskiller av tre.
- Slette innvendige dører (ikke tilstandsvurdert).

- Garderobe- og skyvedørløsninger (ikke tilstandsvurdert).

VÅTROM

- Bad/vaskerom fra 2012 med flislagte gulv og vegger, malt himling og gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk via balansert ventilasjon og luftespalte ved døren. Plastsluk fra byggeåret. Smøremembran og slukmansjett er påvist rundt sluket.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Fliser over benken ble lagt i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, etablert i 2024. Benkebereder på ca. 120 liter plassert under benken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på kryploftet. Kanalrens ble utført i 2021, og filteret skal være skiftet årlig.
- Vannledning som rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran på bad/vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
- Fiber.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2012

I følge matrikkel.

2.4.1.3 AREAL

- I forbindelse med inngangspartiet er det bygget en utvendig bod på ca. 2 m².
- Balkong på 7,5 m².
- Felles svalgang ved inngangspartiet.
- Romslig takhøyde med skråhimling i alle rom, med unntak av bad/vaskerom og bod/garderobe.

2.etasje		TBA: 7 m²	Sum BRA: 78 m²
Internt bruksareal (BRA-i)		Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod/garderobe	78 m²

2.4.2 BOD M/CARPORT

Bod m/carport

Syvermarka 45
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2012



2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Bod med carport i felles anlegg. Boden har støpt betongdekke mot grunn og bakvegg av betong. Øvrige vegger er oppført i trekonstruksjoner, med liggende bordkledning mot carporten. Carporten har asfaltert dekke. Takkonstruksjonen er av tre, med takteking av PVC eller takpapp. Boden har tredør, og det er innlagt strøm og belysning.

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 2012

I følge matrikkel.

2.4.2.3 AREAL

- Carport på ca. 18 m². Arealet er ikke oppmålt.

Etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 5 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		5 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

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

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

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Stue/kjøkken, 2.etasje

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

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

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.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

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

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG
iU

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad/vaskerom, 2.etasje

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

A.2.14.1 Radon

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

3.2 Leilighet i firemannsbolig



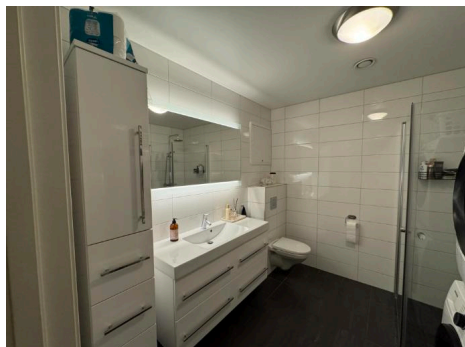
Byggeår: 2012

A.2 - Innvendig

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

Beskrivelse:

Bad/vaskerom er fra byggeåret. Rommet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Innvendig tak er malt. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved dør.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad/vaskerom, 2.etasje

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad/vaskerom, 2.etasje

Beskrivelse:

Det er målt 25 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av sluket, 5 mm fall fra døren til dusjonen og 20 mm fall i selve dusjonen. Fallet i dusjonen anses som tilfredsstillende. Det er registrert noen mindre områder med hulrom under enkelte fliser, men ingen sprekker i fugene.

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

Beskrivelse:

Det er smøremembran og slukmansjett. Membranen/tettesjiktet og slukmansjetten er påvist rundt sluket, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet ikke er mulig å kontrollere. Vurderingen er basert på alder og observasjoner i sluket.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke dokumentert tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av det vanntette sjiktet ved døren. Forholdet bør overvåkes, og tiltak iverksettes ved behov.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke dokumentert tilstrekkelig oppkant på membranen ved døråpningen, og forholdet bør overvåkes; tiltak må vurderes ved behov for å redusere risikoen for vannskade ved lekkasje.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad/vaskerom, 2.etasje

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.



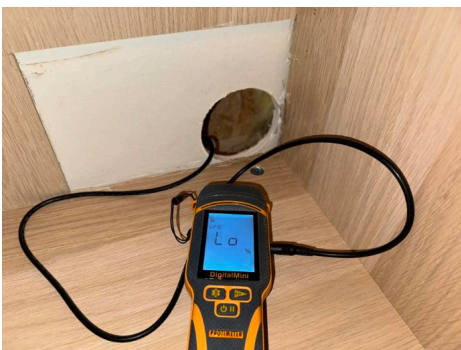
TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad/vaskerom, 2.etasje

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad/vaskerom, 2.etasje

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilleggende konstruksjoner**
Bad/vaskerom, 2.etasje

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot kjøkkeninnredningen, og det er derfor ikke mulig å bore hull bak denne. Det er utført fuktmåling i et eksisterende hull fra det tilstøtende soverommet, inn mot innredningen. Dette er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

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

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

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

Beskrivelse:

Etasjeskille av tre.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På hovedsoverom 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 balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via et aggregat med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på kryploftet. Kanalrens ble utført i 2021, og ifølge eier skiftes filteret én gang per år.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist rust i ventilasjonsaggregatets kabinett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rust i ventilasjonsaggregatets kabinett bør undersøkes og utbedres, da videre korrosjon kan redusere levetid og medføre behov for utskifting.

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

TG 2 A.2.13.1 Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som et rør-i-rør-system med fordelerskap på bad/vaskerom. Stoppekran er påvist i fordelerskapet. Kursene i rørskapet er delvis merket med tusj. Avløp til fordelerskapet går sannsynligvis til den innebygde toalettassen under og videre ut på gulvet.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist manglende tetting mellom inner- og ytterrør i kjøkkenbenk. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne ledes ut under kjøkkenbenken og ikke tilbake til fordelerskapet.
- Det er registrert noe irr på én av hovedstammene i fordelerskapet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende tetting mellom inner- og ytterrør under kjøkkenbenk må utbedres slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet; påvist irr på hovedstammen bør samtidig kontrolleres og utbedres ved behov.

TG
1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast. De er i hovedsak skjult og er kun vurdert ut fra alder.

A.2.14 - Radon

HMS

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling i leiligheten. Leiligheten er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i leiligheten. Leiligheten er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende. Radonmåling anbefales gjennomført.

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. Flis over kjøkkenbenken ble lagt i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2024.



TG
1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Stue/kjøkken, 2.etasje

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, 2.etasje

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Stue/kjøkken, 2.etasje

Beskrivelse:

Benkebereder på 120 liter, plassert under kjøkkenbenken i et hjørne.

Vurdering/Avvik:

- Berederen er ikke lekkasjesikret. Dette kan medføre risiko for vannskade ved eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør monteres lekkasjesikring med automatisk avstengning, da eventuell lekkasje fra berederen kan medføre vannskade på kjøkkeninnredning og tilstøtende bygningsdeler.

A.2.4 - Overflater generelt i leiligheten

Beskrivelse:

Leiligheten har malte overflater på vegger og i tak samt laminatgulv. Veggene ble malt i 2023.

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

Beskrivelse:

Noen bruksmerker er registrert, men dette er normal slitasje sett i sammenheng med alderen.

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Beskrivelse:

Noe knirk enkelte steder, men anses ikke som vesentlig.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Leiligheten har pipeløp og feieluke på bad/vaskerom. Det er ikke montert ildsted, og forholdet er derfor ikke videre vurdert.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i trekonstruksjon. 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. Kledningen på vestveggen ble skiftet i 2022. Ifølge tidligere opplysninger ble arbeidet utført av Roald Bygg. For øvrig ble bygningen malt i 2025. Kun kledningen i tilknytning til denne leiligheten er punktvis kontrollert.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktighet i nedkant av hjørnebord, sidelist rundt balkongdør og nederste bordkledningsbord mot terrassedekke mot sør. Forholdet antas å gjelde fellesdel av bygningen og bør følges opp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forhøyet fuktighet i nedkant av hjørnebord, sidelist ved balkongdør og nederste kledningsbord mot terrassedekke bør følges opp av sameiet, da forholdet kan medføre fuktskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags glass og ett trevindu med 3-lags glass. Balkongdør i PVC og malt ytterdør.

Vurdering/Avvik:

- Vinduet i bod/garderobe er noe tregt, ytterdøren tar noe i karmen, og balkongdøren har noe treg åpne- og lukkefunksjon. Forholdene bør følges opp for å hindre videre slitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduer, ytterdør og balkongdør bør justeres eller utbedres ved behov, da treg åpne- og lukkefunksjon kan medføre videre slitasje og redusert funksjon.

A.3.18 - Yttertak

TG 1 A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen har saltak med bærende taksperrer i tre som hovedkonstruksjon. Taket er i hovedsak gjenoppbygd og er derfor kun vurdert på grunnlag av inspeksjon fra kryploft, underliggende rom og alder. Vurderingen er begrenset av dette.

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 profilerte, rue stålplater som utgjør luftet tekking på lekter og sløyfer over undertaket. Undertaket er av ukjent type. Renner og nedløp er i metall fra byggeåret. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem er ukjent. Pipebeslag og øvrige beslag er av stål.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert løse takplater samt rustne skruer. Forholdet antas å gjelde fellesdel av bygningen og bør følges opp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Muligens løse takplater og rustne skruer bør kontrolleres og utbedres for å redusere risikoen for lekkasje og videre skade; forholdet bør følges opp av sameiet/borettslaget som fellesdel av bygningen.

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

TG
2

HMS

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Balkong på 7,5 m² med tredekke og trekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til 95 cm.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist værslitt tredekke og rekkverk på balkongen, samt forhøyet fuktighet i nedkant av enkelte rekkverksstolper. Forholdet bør følges opp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Værslitt dekke og rekkverk bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og forhøyet fuktighet ved nedkant av enkelte rekkverksstolper bør følges opp for å begrense risikoen for videre fuktskader og redusert levetid.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 95 cm og er ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Ved fremtidige tiltak bør rekkverket utbedres slik at høyden og eventuelle lysåpninger tilfredsstiller gjeldende krav.

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 ingen tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for de øvrige fellesdelene i bygget som ikke er vurdert.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ingen tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for øvrige fellesdeler i bygget som ikke er vurdert. Dette medfører begrenset grunnlag for vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å kartlegge tilstanden og vedlikeholdsbehovet for øvrige fellesdeler, da manglende oversikt kan medføre at nødvendige tiltak ikke blir planlagt og utført i tide.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

3.3.1 BOD M/CARPORT

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjonen for anlegget er ny, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. Forhold ved bod-/carportbygningen er ikke vurdert.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

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

3.3.2 LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

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. Dokumentasjonen for anlegget er ny, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. **Forhold ved bod-/carportbygningen er ikke vurdert.**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 2012

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? **Nei**

Det ser ut til å være en feilmerking av to av kursene i sikringsskapet. Dette bør følges opp.

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. Undertegnede takstingeniør er ikke fagperson innen elektro.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det foreligger dokumentasjon fra da anlegget var nytt, i sikringsskapet.

BEHOV FOR KONTROLL

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

El-anlegget er fra byggeåret. Det foreligger samsvarserklæringer, men det er ikke gjennomført el-tilsynskontroll de siste fem årene. Det er også påvist mulig feilmerking av enkelte kurser. På bakgrunn av dette anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget utført av en el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

- Det ble observert røykvarsler og brannslukningsapparat under befaringen.

3.5 Lovlighetsmangler

3.5.1 LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

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.

- Tegningene stemmer i hovedsak, med unntak av den utvendige boden i forbindelse med inngangen og bruken av boden, som i dag brukes som garderobe.

3.5.2 BOD M/CARPORT

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	15.10.2026
Estimert markedsverdi	3 250 000

Endeleilighet med glimt av sjøutsikt. Sentral beliggenhet i et etablert område. 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

Leilighet i firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 400 000

Teknisk verdi Leilighet i firemannsbolig	2 700 000
---	------------------

Bod m/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 20 000

Teknisk verdi Bod m/carport	160 000
------------------------------------	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	3 280 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 420 000

Teknisk verdi alle bygg	2 860 000
--------------------------------	------------------

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	600 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 460 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Syvermarka 3, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2011 Soverom: 2	12/23/2024	3 200 000	3 100 000	0	41 892 Areal: 74 m²
Syvermarka 29, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2012 Soverom: 2	09/26/2023	3 300 000	3 250 000	0	43 919 Areal: 74 m²
Syvermarka 77, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2007 Soverom: 2	05/11/2026	3 350 000	3 300 000	55 781	42 308 Areal: 78 m²
Syvermarka 61, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2007 Soverom: 2	03/09/2025	3 100 000	3 100 000	59 000	39 241 Areal: 79 m²
Syvermarka 19, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2012 Soverom: 2	09/25/2025	3 249 000	3 225 000	0	44 178 Areal: 73 m²
Syvermarka 9, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2011 Soverom: 2	07/23/2025	3 100 000	3 100 000	0	42 466 Areal: 73 m²
Syvermarka 15, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2011 Soverom: 2	01/24/2025	3 200 000	3 225 000	0	41 346 Areal: 78 m²
Syvermarka 67, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2007 Soverom: 2	11/14/2025	2 100 000	2 050 000	874 059	27 333 Areal: 75 m²
Syvermarka 1, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2011 Soverom: 2	11/25/2025	3 200 000	3 050 000	0	39 610 Areal: 77 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

40 235 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Nei
Byggekost.no	15.10.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026		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 stikktagninger, 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 UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

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

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

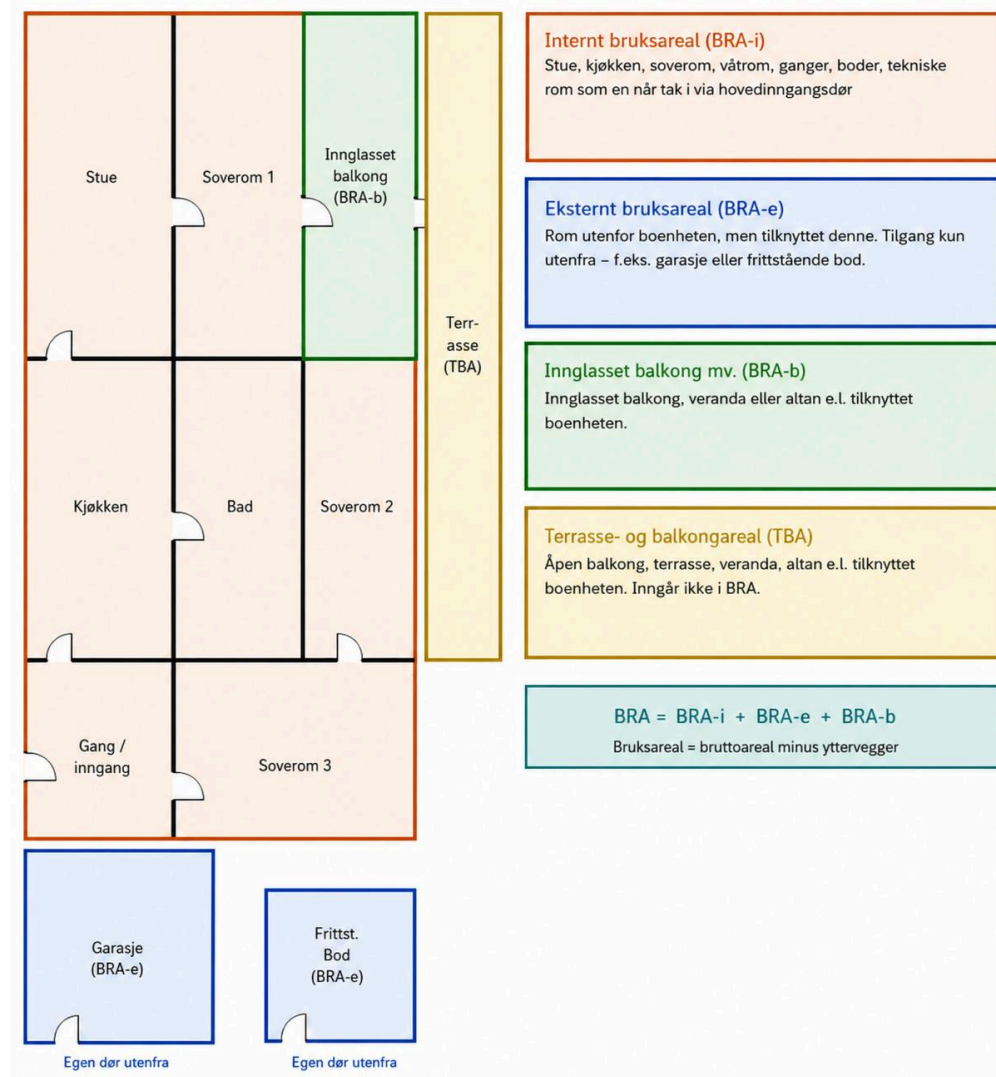
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

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



møretakst



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	15.10.2026	Versjon 1