



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Hovlivegen 47

6057 ELLINGSØY

Matrikkel	Gnr 147: Bnr 315
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	2011
Befaringsdato	05.10.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	61
Referansenummer	ST8559V8
Rapportdato	06.10.2026

0 TG3	20 TG2	21 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 4 500 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

BRA-i 128 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 19 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	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	25
3.4 - Branntekniske forhold	27
3.5 - Lovlighetsmangler	27
4 - Verdivurdering	28
4.1 - Oppsummering	28
4.2 - Teknisk verdi	28
4.3 - Sammenlignbare objekter	29
5 - Vedlegg og kilder	30
6 - Forutsetninger	31

7 - Ansvarlig takstingeniør	34
8 - Versjoner av rapporten	35

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fra 2011 fremstår som normalt vedlikeholdt, men har enkelte avvik og et fremtidig vedlikeholdsbehov. Det er særlig registrert forhold knyttet til våtrommenes tettesjikt, manglende tetting rundt rørgjennomføringer, utilstrekkelig fall på gulv samt noe vær- og fuktslitasje på enkelte utvendige bygningsdeler. Det anbefales å lese gjennom hele tilstandsrapporten nøye for mer informasjon om boligens tilstand, registrerte avvik 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, 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
TG3

20
TG2

21
TG1

0
TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 500 000

Dato verdsetting:

05.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde

Hilde Mathisen

Rekvirent

Hilde Mathisen

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato

05.10.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Hilde Mathisen

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

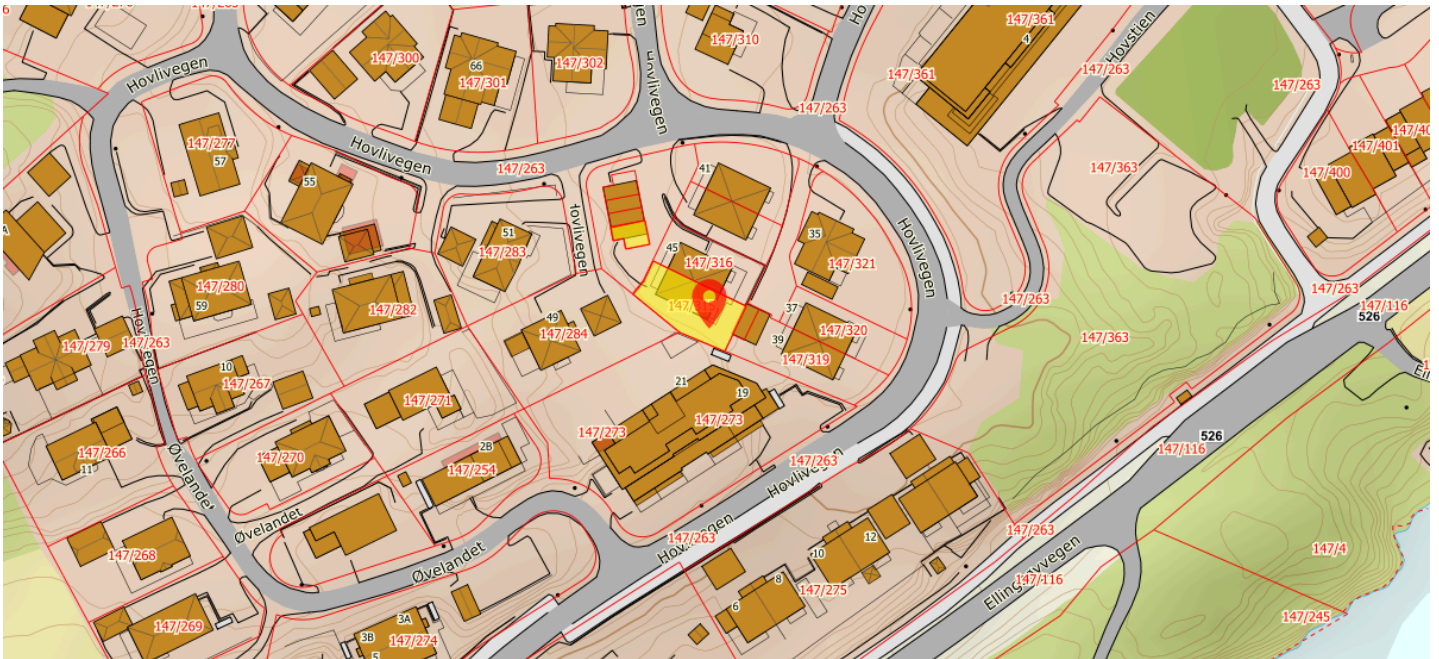
Tlf. 97032020

07.10.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 61 - version 2)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Boligeiendommen i Hovlivegen 47 ligger i Hovlia på Ellingsøy, i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende boliger. Området er familievennlig med kort avstand til Ellingsøy barne- og ungdomsskole, SFO, Ellingsøy barnehage og lokale idretts- og fritidsfasiliteter, blant annet idrettshall, ballbinge og fotballanlegg. Ellingsøya byr på gode muligheter for turer og friluftsliv, med nærhet til skog, fjell og sjø. Det er bussholdeplasser i området, og via Ellingsøytunnelen er det god forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige servicetilbud.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	MATHISEN HILDE BYE	1/1
Gårdsnummer	147	Tomteareal	310.3 m ²
Bruksnummer	315		

Totalt tomteareal

310.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

138 m²

Sum BRA-i 128 m²

Sum BRA-e 10 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 19 m²

2.3.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Byggeår: 2011

Hovlivegen 47
6057 ELLINGSØY

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Boligen fra 2011 er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.
- Takkonstruksjon i W-takstoler med valmtak, undertak av asfaltplater og betongtakstein; takrenner og nedløp i stål/aluminium.
- Vinduer og balkongdører er malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører er malte.
- Grunnmur består av isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.
- Det er to balkonger, ca. 13 m² mot vest (tett dekke over inngang/bod) og ca. 6 m² mot øst, begge med tredekke og trerekkverk.

INNENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i tre og støpt dekke på grunn i 1. etasje.
- Overflater hovedsakelig med parkett; entré med fliser og gulvvarme, vegger med malte flater og himling med plater.
- Innvendig tretrapp fra byggeåret med rekkverk og håndlist.
- Stuen har ildsted med stålpipes og glassplate på gulvet.
- Slette innvendige dører.

VÅTROM

- **2-etasje:** Bad med flislagt gulv og gulvvarme, baderomsplater på vegg og himlingsplater med innfelte spotter. Utstyr omfatter dusjdører, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning.
- **1-etasje:** Bad med flislagt gulv og gulvvarme, baderomsplater på vegg og himlingsplater med innfelte spotter. Utstyr omfatter dusjdører, vegghengt toalett og servantinnredning.
- Vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme, baderomsplater på vegg, himlingsplater, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og fliser over benk. Hvitevarer består av kjøøl/frys (2017), platetopp, stekeovn (2022), mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger i rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran på vaskerom.
- Innvendige avløp hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2017.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning; kanaler renses i 2023 og filter skiftes jevnlig.
- Ildsted med stålpipes.
- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Relativt flat, opparbeidet tomt regulert til bolig, med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplass, plenarealer og terrasse.
- Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.
- Det er oppført carporter med boder på tomten.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2011

Ifølge matrikkelen ble det gitt midlertidig brukstillatelse i 2011, og ferdigattest ble utstedt i 2017.

2.3.1.3 AREAL

- 2-etasje har utgang til en balkong mot vest på ca. 13 m² og en balkong mot øst på ca. 6 m².

1-etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 69 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod, Bad 1-etasje, Hall m/trapp, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Entré		64 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		5 m ²
2-etasje		TBA: 19 m ²	Sum BRA: 64 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad 2-etasje		64 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet vann via et lokalt, privat vannverk og private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 20.200,- per år.
- Vannavgift Ellingsøy vassverk (estimert): kr 3.500,- per år.
- Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplass, plenarealer og terrasse. Det er oppført et carportbygg med boder på området (**ikke tilstandsvurdert**).
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert, og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er heller ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.3.2 CARPORT MED BOD

Carport med bod

Hovlivegen 47
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2011



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Boden har støpt betongplate på grunnen. Veggene er utført dels i bindingsverk og dels i betong. Taket er oppført med tresperrer og tekking med papp eller tilsvarende taktekking. Det er innlagt elektrisk anlegg og belysning. Foran boden er det etablert en carport med et areal på ca. 16 m². Carporten har asfaltert dekke på grunnen og er oppført som en åpen overbygning for parkering.

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.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2011

Ifølge matrikkelen ble det gitt midlertidig brukstillatelse i 2011, og ferdigattest ble utstedt i 2017.

2.3.2.3 AREAL

- Carport på ca. 16 m². Ikke målbart areal i henhold til gjeldende arealstandard.

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

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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2

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.

A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1

A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.1	Vannledninger	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1

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.

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Overflater generelt i boligen	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.14.1 Radon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



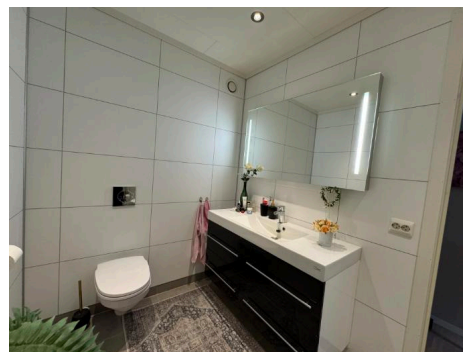
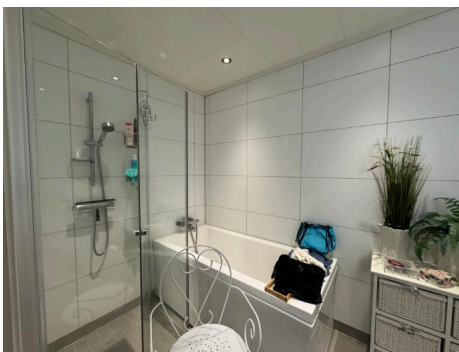
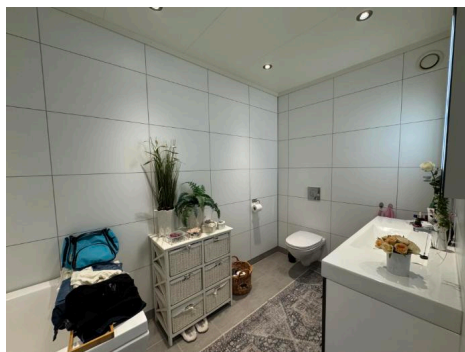
Byggeår: 2011

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad 2-etasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Badet er fra byggeåret og er utført av utbygger. Ut fra tidspunktet for byggesøknaden antas boligen å være bygget etter TEK97. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket med innfelte spotlights. Badet har dusjdører, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist skade i skjøten i nedkant av én baderomsplate i dusjsone. Skaden bør utbedres, eventuelt bør det monteres dusjkabinett for å begrense videre direkte vannpåkjenning på veggene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skade i skjøten i nedkant av baderomsplaten i dusjsone bør utbedres, alternativt bør dusjkabinett vurderes for å redusere videre direkte vannpåkjenning og risiko for følgeskader.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt ca. 15 mm fall fra døren til toppen av sluket i dusjen. Ellers er gulvet relativt flatt.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert ca. 15 mm fall fra døren til toppen av sluket i dusjen, men fallet er ikke i henhold til dagens krav. Løsningen fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav. Forholdet fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er spor etter smøremembran i slukene og etter slukmansjetter. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist manglende tetting rundt avløpsrør til servant. Det bør tettes for å hindre at vann renner inn i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- På grunn av alder over 15 år vurderes fremtidig funksjon som usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende tetting rundt avløpsrør til servant bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde mellom slukrist og vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning, noe som gir økt risiko for lekkasje ved vannbelastning. Forholdet bør vurderes nærmere og utbedres ved behov.
- På grunn av alder over 15 år bør tettesjiktet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges da funksjonen på sikt er usikker.

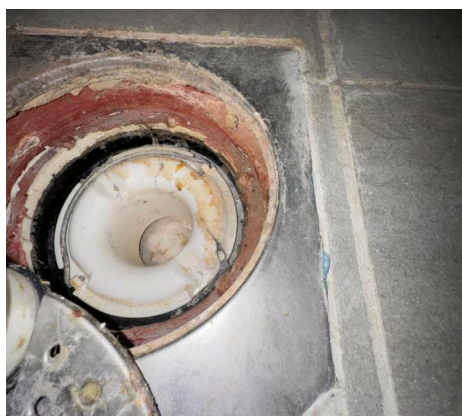
TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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



Badekar

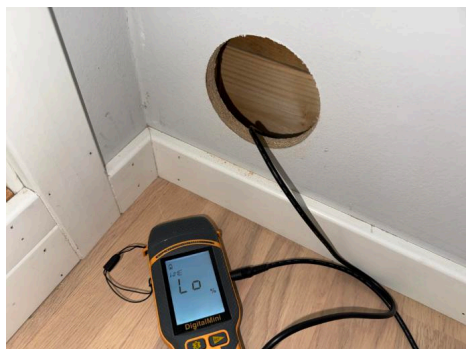
TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra gangen bak dusjonen. Det er målt 6 vektprosent fuktighet i hulltakingen. Treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke bekreftes, og skjulte feil eller senere lekkasjer kan derfor være vanskeligere å avdekke; forholdet bør følges opp ved behov og ved eventuell fremtidig oppgradering.

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

Beskrivelse:

Vaskerommet er fra byggeåret og er utført av utbygger. Basert på tidspunktet for byggesøknaden antas boligen å være oppført i henhold til TEK97. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Det er installert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG2 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert gliper i baderomsplate i ett av hjørnene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Baderomsplaten med glipe i hjørnet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet; manglende tetting kan medføre fuktinntrenging og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt ca. 8 mm fall fra døren til toppen av sluket. Ellers er gulvet relativt flatt. Det er en oppkant ved døren, men utførelsen er ukjent.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert ca. 8 mm fall fra døren til toppen av sluket, men fallet er ikke i henhold til dagens krav. Løsningen fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav. Forholdet fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er spor etter smøremembran i sluk og etter slukmansjett. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tettet rundt avløpsrør til skyllekar. Tetting bør utføres for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da tettesjikt er over 15 år gammelt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør tettes rundt avløpsrøret til skyllekaret for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
- Manglende høyde fra slukrist til vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning medfører økt risiko for vanninntrenging ved en eventuell lekkasje, og forholdet bør følges opp ved videre bruk og vedlikehold.
- På grunn av alder bør våtrommets tettesjikt observeres jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og lekkasjeskader.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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.



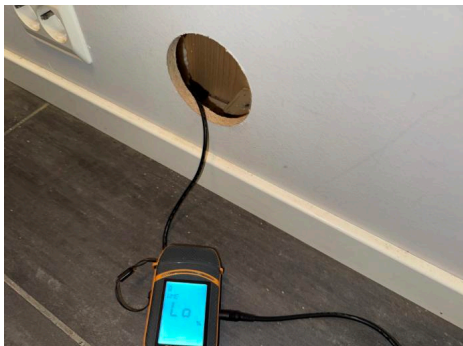
TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Skyllekaret grenser mot badet, slik at hulltaking bak dette ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende entré. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører begrenset mulighet for å verifisere utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres uten dokumentasjon, og nærmere undersøkelser bør vurderes ved mistanke om svikt eller ved planlagte arbeider.

A.2.1 - Bad 1-etasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Badet er fra byggeåret og er utført av utbygger. Ut fra tidspunktet for byggesøknaden antas boligen å være bygget etter TEK97. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket med innfelte spotlights. Badet har dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG2 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist antydning til begynnende skade i én av skjøtene nederst på en baderomsplate i dusjonen. Skaden bør overvåkes og utbedres ved behov. Alternativt bør det monteres et dusjkabinett for å begrense ytterligere direkte vannpåkjenning på veggene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begynnende skade i skjøt på baderomsplate i dusjonen bør overvåkes og utbedres ved behov; montering av dusjkabinett kan begrense ytterligere direkte vannpåvirkning og risiko for forverring.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt ca. 15 mm fall fra døren til toppen av sluket i dusjen. Ellers er gulvet relativt flatt. Det er en oppkant ved døren, men utførelsen er ukjent.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert ca. 15 mm fall fra døren til toppen av sluket i dusjen, men fallet er ikke i henhold til dagens krav. Løsningen fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav. Forholdet fungerer, men det bør utvises oppmerksomhet ved bruk.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er spor etter smøremembran i sluk og etter slukmansjett. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist manglende tetting rundt avløpsrør til servant. Det bør tettes for å hindre at vann renner inn i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- På grunn av alder over 15 år vurderes fremtidig funksjon som usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende tetting rundt avløpsrør til servant bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde mellom slukrist og vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning, noe som gir økt risiko for lekkasje ved vannbelastning. Forholdet bør vurderes nærmere og utbedres ved behov.
- På grunn av alder over 15 år bør tettesjiktet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges da funksjonen på sjikt er usikker.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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.



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjen grenser mot vaskerom og nabo leilighet, slik at hulltaking bak dette ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende entré. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører redusert mulighet for å vurdere utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av våtrommets vanntette sjikt ikke kan verifiseres, og forholdet bør følges opp ved eventuell senere undersøkelse eller utbedring.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen har trerekverk med en høyde på over 0,90 m, og åpningene i rekkverket er under 10 cm. Det er montert håndlist på veggen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ingen HMS-avvik er påvist.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i 1-etasje.

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

1-etasje

- På soverom sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 4 mm gjennom hele rommet.
- På gang m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

2-etasje

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell: fra gang til bad er det målt 20 mm.

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

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Det ble utført rens av kanalene i 2023, og ifølge eier er filteret skiftet jevnlig.

Vurdering/Avvik:

- Utvendig ventilasjonshette er noe rustet.
- Anleggets alder medfører usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utvendig ventilasjonshette bør rengjøres og rustbehandles, eventuelt skiftes ved videre korrosjonsutvikling, for å redusere risiko for funksjonssvikt og følgeskader.
- Anlegget bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på lengre sikt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

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

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran er påvist på vaskerommet. Kursene i rørskapet er merket.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler stakeluke, og tilgjengelighet for staking er derfor ikke tilfredsstillende. Eventuell staking må utføres via sluker eller installasjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres stakeluke for å sikre bedre tilgjengelighet ved staking og vedlikehold, da eventuell staking ellers må utføres via sluk eller installasjoner.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2017

Beskrivelse:

Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 2017. Tanken er plassert på vaskerommet. 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 har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i boligen, og boligen er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

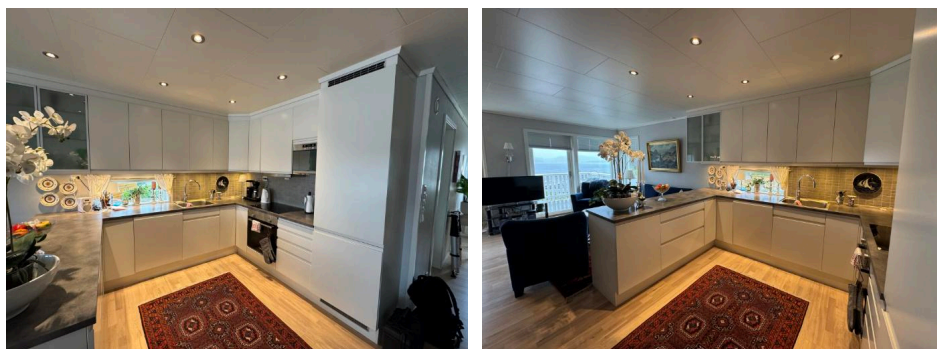
Beskrivelse:

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. Fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nytt kjøl-/fryseskap fra 2017 og ny stekeovn fra 2022. Det er i tillegg installert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år (TG2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll av funksjonen, og utskifting bør planlegges på sikt da anlegget har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe skader og svelling på enkelte fronter i innredningen. Utbedring bør utføres ved behov.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader og svelling på enkelte fronter bør utbedres ved behov for å hindre videre forringelse av innredningen.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:

Boligen har i hovedsak parkett på gulvene, med unntak av entréen, som har fliser og gulvvarme. Veggene har malte overflater, mens boden har malte plater. Takene har himlingsplater.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er påvist hulrom under noen av flisene i entréen, men det er ikke påvist sprukne fuger.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Ildsted i stuen med glassplate på gulvet. Stålpipeline. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) knyttet til konstruksjonen. Det er ikke påvist HMS avvik. Tilstanden vurderes normalt av feiervesenet eller brannvesenet.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 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.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe forhøyet fuktighet i nedkant av enkelte vinduslister. Sidelistene står ned til beslag uten tilstrekkelig luftrom.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sidelister ved vinduer bør utbedres slik at det etableres tilstrekkelig lufting mot beslag, for å redusere risikoen for fuktopptak, råte og skader i kledningen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass samt malte ytterdører.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe skade på overflatebehandlingen i nedkant av døren til boden samt værslitasje i nedkant av balkongdøren mot vest.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Oppsprekking og værslitasje i nedkant av boddøren og balkongdøren mot vest bør utbedres med nødvendig overflatebehandling for å begrense videre fuktpåvirkning og materialnedbrytning. Boddøren må sannsynligvis skiftes på sikt.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er utført som en W-takstolkonstruksjon i tre med valmtak. Konstruksjonen har begrenset tilgjengelighet og er kun vurdert fra inspeksjonsluken i taket på soverommet i 2. etasje. Vurderingen er basert på dette samt konstruksjonens alder.

TG2 HMS A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taket er tekking med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av asfaltplater. Stigtrinn til pipen er av stål. Takrenner og nedløp er av stål eller aluminium.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfoten ved bruk av stige, og 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 registrert stående vann i takrenne mot øst, noe som kan skyldes tilstopping eller feil fall. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takrenne med stående vann bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes tilstopping eller feil fall, og utbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå overløp.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert snøfangere i henhold til dagens krav. Vær oppmerksom på dette, og vurder tiltak ved behov. Det kan medføre fare for personskader.

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

TG2 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er en balkong mot vest på ca. 13 m² med tredekke og trerekkverk. Denne balkongen har tett dekke over inngangsparti og bod. Det er også en balkong mot øst på ca. 6 m² med tredekke og trerekkverk. Begge balkongene har en rekkverkshøyde på over 1 meter.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe værslitasje på balkongdekke og håndlist, samt noe forhøyet fuktighet i nedkant av rekkverkstolper mot vest.
- Vanntett sjikt på balkong mot vest har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Værslitt tredekke og håndlist bør vedlikeholdes, og nedkant av rekkverkstolper mot vest bør følges opp med kontroll av fuktutviklingen.
- Vanntett sjikt på vestvendt balkong har usikker fremtidig funksjon, og det bør planlegges for fremtidig utskifting ved tegn til lekkasje for å begrense risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmuren er oppført med isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.

TG1 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng. Taknedløpene føres i rør videre ned i grunnen. Videre utførelse er ukjent.

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

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt. Det er påvist drenerende masser inntil grunnmuren. Det ble ikke påvist unormale forhold under befaringen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart samt NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

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

3.3.1 CARPORT MED BOD

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. Det foreligger dokumentasjon fra da anlegget var nytt, men det er ikke dokumentert el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 2010

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)?

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det foreligger fysisk dokumentasjon fra da anlegget var nytt.

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.

3.3.2 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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. Det foreligger dokumentasjon fra da anlegget var nytt, men det er ikke dokumentert el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Det foreligger fysisk dokumentasjon fra da anlegget var nytt.

BEHOV FOR KONTROLL

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

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat.

3.5 Lovlighetsmangler

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	05.10.2026
Estimert markedsverdi	4 500 000

Tomannsbolig beliggende i et etablert og attraktivt 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

Tomannsbolig, vertikaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 500 000

Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt	3 300 000
---	------------------

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 25 000

Teknisk verdi Carport med bod (avrundet fra 175 000)	180 000
---	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	4 000 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 525 000

Teknisk verdi alle bygg	3 480 000
--------------------------------	------------------

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	1 200 000
---------------------	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	4 680 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Hovlivegen 37, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2011 Soverom: 3	05/03/2018	3 490 000	3 520 000	28 387 Areal: 124 m²
Skjønbergvegen 19A, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2013 Soverom: 4	11/06/2024	4 730 000	4 750 000	35 185 Areal: 135 m²
Hovlivegen 45, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2011 Soverom: 3	01/19/2018	3 490 000	3 490 000	28 145 Areal: 124 m²
Hovlivegen 14, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2009 Soverom: 3	09/29/2026	3 990 000	4 250 000	37 611 Areal: 113 m²
Hovlivegen 14, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2009 Soverom: 3	05/12/2023	3 690 000	3 690 000	32 655 Areal: 113 m²
Hovlivegen 45, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2011 Soverom: 3	06/04/2024	4 250 000	4 300 000	34 677 Areal: 124 m²
Hovlivegen 8, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2009 Soverom: 3	04/23/2018	3 250 000	3 200 000	28 319 Areal: 113 m²
Hovlivegen 10, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2010 Soverom: 3	12/15/2023	3 650 000	3 500 000	32 407 Areal: 108 m²
Hovlivegen 14, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2009 Soverom: 3	01/22/2018	3 190 000	3 150 000	27 876 Areal: 113 m²
Hovlivegen 8, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 2009 Soverom: 3	11/06/2024	3 750 000	3 850 000	34 071 Areal: 113 m²
Grønebelgvegen 25, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1955 Soverom: 5	09/25/2026	4 700 000	4 850 000	26 944 Areal: 180 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

31 287 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	30.09.2026		Nei
Byggekost.no	05.10.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET 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/skjæmmende

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

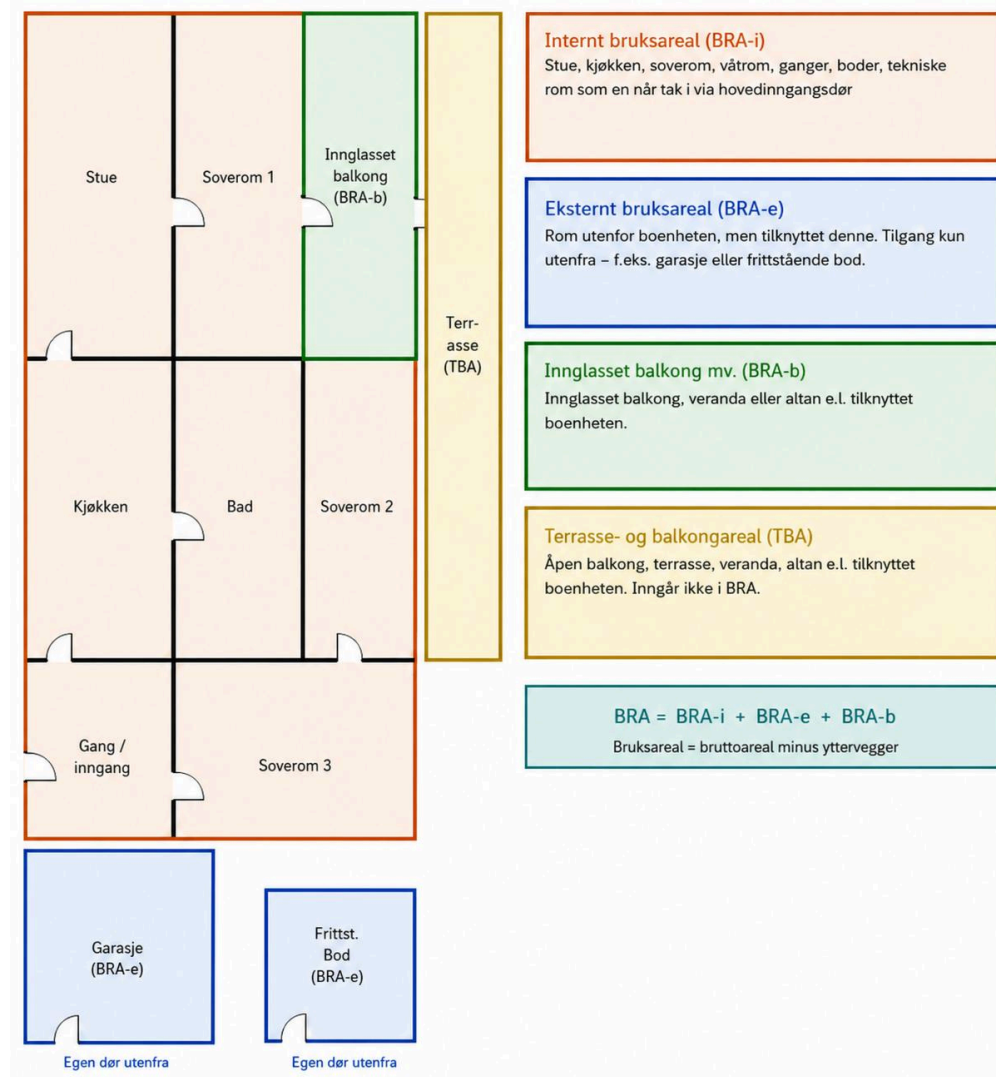
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

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	06.10.2026	Versjon 1
2	07.10.2026	Versjon 2