

SELVEIERLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Sjømannsvegen 31

6008 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 133: Bnr 509, : Snr 35
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	2023
Befaringsdato	15.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	ST59KL2R
Rapportdato	20.07.2026

0
TG3

1
TG2

21
TG1

6
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 8 500 000

BRA-i
105 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
20 m²

§ 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

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	9
3.1 - Oppsummering	9
3.2 - Leilighet	10
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	17
3.4 - Lovlighetsmangler	18
4 - Verdivurdering	19
4.1 - Oppsummering	19
4.2 - Teknisk verdi	19
4.3 - Sammenlignbare objekter	20
5 - Bilder	21
6 - Vedlegg og kilder	22
7 - Forutsetninger	23
8 - Ansvarlig takstingeniør	26

9 - Versjoner av rapporten

27

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Stor 3-roms selveierleilighet i i 9.etasje i boligprosjektet Fri sikt på Volsdalsberga, Ålesund. Bygget er en høyblokk fra 2023 med 14 etasjer og totalt 47 enheter (eget sameie).

Det er ikke påvist noen vesentlige avvik i leiligheten, foreligger dokumentert utførelse på tettesjikt på våtrom.

Den er endel påkostet utifra opprinnelig standard.

Det er gode sol- og utsiktsforhold, to uteplasser, ekstra bred garasjeplass med elbillader og bod.

1.2 Spesielle forhold

- 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.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod/garasjeplass kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.

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 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Amdam Helge

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen

Verdi

kr 8 500 000

Dato verdsetting

15.07.2026

Befaringsdato

15.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Helge Amdam

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

21.07.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 15708e2a-1662-4877-8aa0-5e9568fc0b14 - version 3)

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

3-roms selveierleilighet beliggende i 9.etasje i nyere blokkprosjekt "Fri sikt" på Volsdalsberga i Ålesund, blokka er fra 2023. Eiendommen ligger i Sjømannsvegen på Volsdalsberga ca 2,5 km øst for Ålesund sentrum, og ligger i et nyetablert boligområde med boligblokker/rekkehus etc. Det er kort avstand til skoler og butikk og til turterreng. Color Line stadion og Sparebanken Møre Arena i området.

Vest for blokka er det utviklingsområde som en i fremtiden må påregne blir utbygd.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	2491 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	133		
Bruksnummer	509		

Totalt tomteareal

2491 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 110 m²

Sum BRA-i 105 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

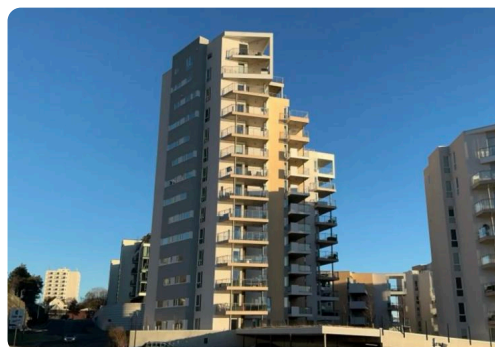
Sum TBA 20 m²

2.3.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Sjømannsvegen 31
6008 ÅLESUND

Byggeår: 2023



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 133: Bnr 509

Seksjon 35

AMDAM HELGE

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Bygningsbeskrivelse

Stor 3-roms selveierleilighet i i 9.etasje i boligprosjektet Fri sikt på Volsdalsberga, Ålesund. Bygget er en høyblokk fra 2023 med 14 etasjer og totalt 47 enheter (eget sameie). Leiligheten har tilhørende garasjeplass og bod i felles garasjekjeller.

Utvendige forhold:

Taktekking er PVC-folie eller lignende.

Takkonstruksjon i betong.

Blokken er oppført i bærende betongkonstruksjoner med utfylling av bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater.

Trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumskledning. Inngangsdør B30. Balkongdører i tre med utvendig aluminium med 3-lags glass.

Det er veranda/balkonger mot sørvest og øst på ca 16 og 4 kvm. Rekkverk i stål og glass. Tredekke på balkonger opp på betongdekke med sluk.

Innvendige forhold:

Malte, tapetserte vegger og malte himlinger. Parkett i tørre rom. Gulvvarme i stue/kjøkken og gang.

Kjøkkeninnredning:

Innredningen har glattegrå fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer; kjøøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Avtrekk via kjøkkenventilator til ytterluft samt avtrekk fra balansert ventilasjon.

Våtrom:

Bad/vaskerom har flislagte gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte himlinger med innfelte spotter.

Rommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er vaskeromsnisje bak skyvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det minste badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning.

Badet har dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant.

Tekniske installasjoner:

Rør-i-rør vannopplegg med fordelerskap (stoppekran og måler i skap på bad/vaskerom; kurser merket). Avløpsrør i plast/stål fra byggeår.

Varmtvann og oppvarming via fjernvarme; vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang, elektriske varmekabler på våtrom.

Tilnnyttet fjernvarmesentral.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (mekanisk tilluft/avtrekk).

Det elektriske anlegget er utført av BRA Elektro AS med god dokumentasjon på boligmappa.no

Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler. Det er videre sprinklingsanlegg i leiligheten.

2.3.1.2 AREAL

3-roms selveierleilighet beliggende i .etasje i nyere blokkprosjekt "Fri sikt" på Volsdalsberga i Ålesund, blokka er fra 2023.

Blokka har 14 etasjer og har 47 leiligheter.

Blokka er et eget sameie med 47 leiligheter

9.etasje		TBA: 20 m ²	Sum BRA: 105 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod, Bad, Bad/vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bod, Soverom		105 m ²

2.3.2 GARASJEPLASS/BOD

Næringseiendom

Sjømannsvegen 31
6008 ÅLESUND

Byggeår: 2023



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Det er garasjeplass i garasjekjeller med betongkonstruksjoner, leddport med portåpner. Plassen har god bredde i forhold til andre plasser i garasjekjelleren. Det er montert el bil lader.

Bod med betonggulv og betong/trevegger, boden er på ca 5 kvm.

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

2.3.2.2 AREAL

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

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

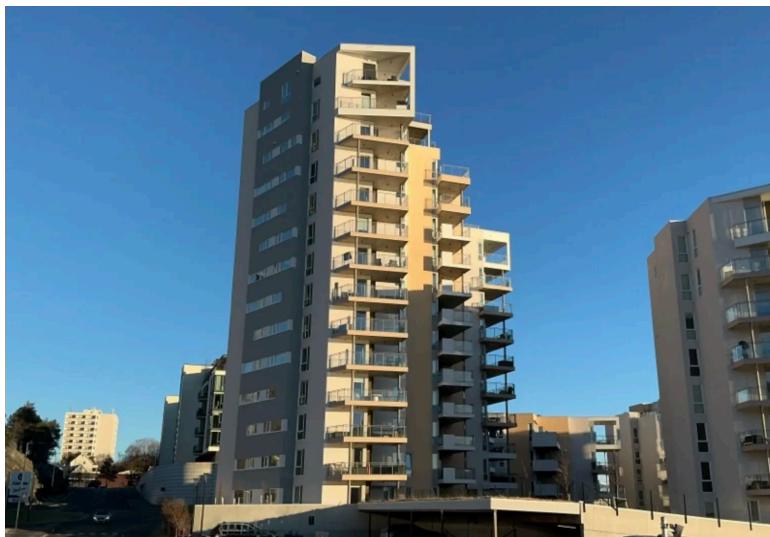
3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2 Overflater – Gulv	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.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG1
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.1 Vannledninger	TG1
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A. Rørinstallasjoner	TG1
2.13.4.1	
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6 Innredning	TG1
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2 Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører	TG1
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG0
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG0
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG0
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG0
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG0
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG0
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	
A.2.13.3 Varmtvannsbereder	
A. Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og	
2.13.4.2 lignende varmesentraler)	
A.2.14.1 Radon	

3.2 Leilighet



Byggeår: 2023

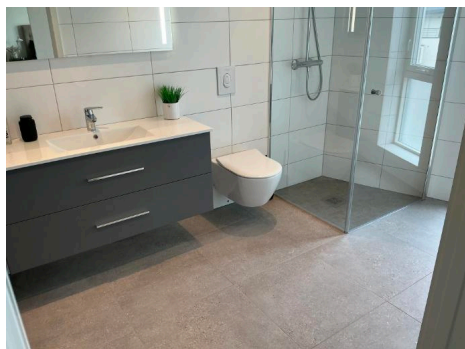
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad/vaskerom

Beskrivelse:

Bad/vaskerom fra byggeår, det er utført gjennom utbygger. Det foreligger ferdigattest på bygget som også bekrefter at uavhengig kontroll har funnet sted, i tillegg til kontrollerklæringer fra utførende, dette legges til grunn. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant Samt skyvedørsfelt foran opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har iflg eier så å si ikke vært i bruk siden byggeår.



Oversikt bad/vaskerom

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på 10-12 mm fra sluk og inne i nedsenking på over 10 mm. Videre er det målt ca 5 mm fall på gulvet fra dør og til nedsenkingen. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale

områder med motfall.

- Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav

TG0 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

- Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
- Det er avrenningsslisser fra innebygde sifterne
- Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring på våtrommets tettesjikt, videre har våtrommet ikke vært i bruk, dette legges til grunn i vurderingen.

TG0 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

- Det er stålsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
- Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone - grenser mot yttervegg, det foreligger i tillegg dokumentasjon på våtrommet og det er av nyere dato, nesten ikke vært i bruk. Dette er ett av unntakene for hulltaking i forskriften.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

- Det foreligger ferdigattest som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted.
- Det foreligger i tillegg kontrollerklæring på uavhengig kontroll.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad

Beskrivelse:

Badet er fra byggeår, det er utført gjennom utbygger. Det foreligger ferdigattest på bygget som også bekrefter at uavhengig kontroll har funnet sted, i tillegg til kontrollerklæringer fra utførende, dette legges til grunn. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant

Badet har iflg eier så å si ikke vært i bruk siden byggeår.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på 5-10 mm fra sluk og inne i nedsenking på over 10 mm. Videre er det målt ca 10 mm fall på gulvet fra dør og til nedsenkingen. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
- Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG0 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

- Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskelkant.
- Det er avrenningsslisse fra innebygd systerne
- Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring på våtrommets tettesjikt, videre har våtrommet ikke vært i bruk, dette legges til grunn i vurderingen.



TG0 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

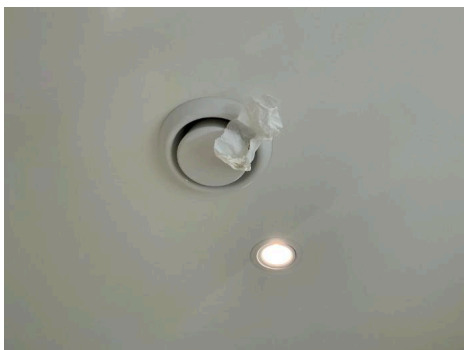
- Det er stålsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
- Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.



TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone - grenser mot yttervegg, det foreligger i tillegg dokumentasjon på våtrommet og det er av nyere dato, nesten ikke vært i bruk. Dette er ett av unntakene for hulltaking i forskriften.
- Jamfør vurderinger under andre delkonstruksjoner på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

- Det foreligger ferdigattest som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted.
- Det foreligger i tillegg kontrollerklæring på uavhengig kontroll

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller¹

Beskrivelse:

I leiligheten er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 8 mm i stuen og 4 mm i hallen. Disse målingene ble utført med lasermåler over en lengde på ca. 2,0 m og med minimum fem punkter i lett tilgjengelige deler av rommene. I tillegg er det registrert gjennomgående høydeforskjell på inntil ca. 10 mm og 7 mm i disse rommene. Disse målingene ble utført med lasermåler ca. midt i rommet, med minimum ett kontrollpunkt mot hver vegg. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

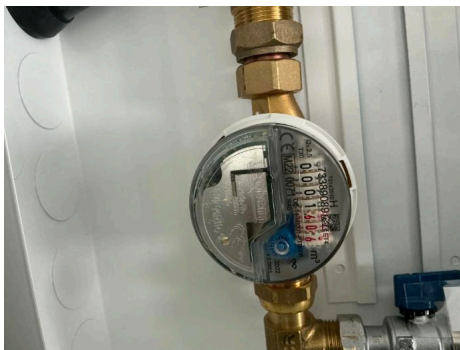
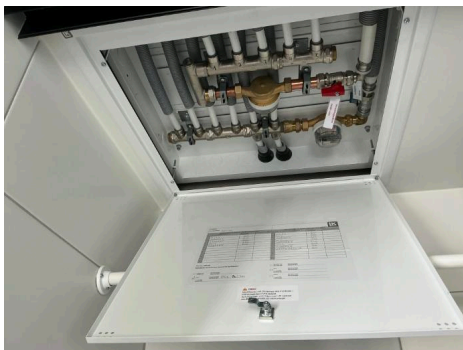
- Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap.

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

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
- Stoppekran og vannmåler er påvist i rørskap i tak på bad/vaskerom. Forbruk på vannmåler bekrefter eiers opplysninger om at leiligheten har hatt svært liten bruk siden den var ferdigstilt.
- Kurser i rørskapet er merket.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Boligen har avløpsrør i plast og stål fra byggeår. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Varmevann fra fjernvarme.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG1 A.2.13.4.1 - Rørinstallasjoner

Beskrivelse:

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i boligen, samleskap i bod. Det er vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang, våtrommene har elektriske varmekabler. Vurdert utifra alder og materiale.



A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

Fjernvarme er et energisystem og en metode for energidistribusjon hvor varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør til flere bygninger eller områder for oppvarming og varmtvann. Dette systemet er ikke nærmere vurdert, kun fordelingssystem inne i leiligheten.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

- Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befarung 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 - Kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet har parkettgulv som overflate.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

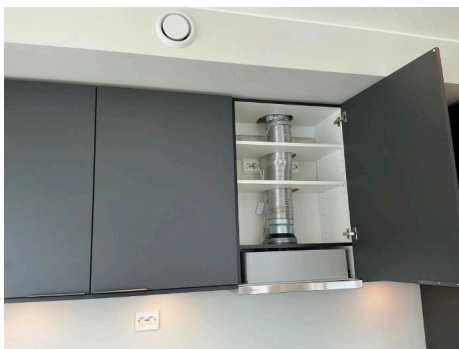
Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.
- Det er i tillegg avtrekk fra kokesonen fra balansert anlegg

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

- Kjøkkeninnredning med glatte grå fronter og laminat benkeplate.
- Det er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem.



A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

- Boligen har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er parkett på gulv i leiligheten.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer av treverk med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Leiligheten har B30 brannør som inngangsdør til leiligheten.

Balkongdører med malte trekarmner, og 3-lags glass - utvendig kledd med aluminiumsbeslag.

Fastvinduer som ikke har tilgang for utvendig renhold er opplyst av eier om at vil bli skiftet ut av utbygger slik de kan rengjøres forsvarlig, det er ukjent når og hvordan dette vil bli utført. Dette er et HMS avvik.

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

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stuedel mot sørvestvendt veranda på ca 16 kvm og fra soverom til østvendt balkong på ca 4 kvm, verandaene har stål- og glass rekkverk med høyde cirka 1,23 m. Det er treterrassebord på betongdekke med sluk. Terrasebord i royal impregnert materiale.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Beskrivelse:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Nei

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Det elektriske anlegget i boligen er fra 2023, utført av BRA elektro AS. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter byggeår. Det ligger på boligmappa.no god dokumentasjon fra utførende med samsvarserklæringer etc. Vurderingen er utelukkende basert på denne dokumentasjonen, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side

OPPLYSINGER FRA EIER

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

Ja

År: 2023

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?

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)?

Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det foreligger god dokumentasjon på anlegget på boligmappe.no fra BRA Elektro AS.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Nei

Jamfør Beskrivelse.

3.4 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.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.
- Det er videre sprinklingsanlegg i leiligheten

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 15.07.2026
Estimert markedsverdi 8 500 000

Stor 3-roms selveierleilighet i i 9.etasje i boligprosjektet Fri sikt på Volsdalsberga, Ålesund. Bygget er en høyblokk fra 2023 med 14 etasjer og totalt 47 enheter (eget sameie). Leiligheten har tilhørende garasje plass og bod i felles garasjekjeller.

Leiligheten er ca 3 år, men har iflg eier nesten ikke vært i bruk, og fremstår som ei ny leilighet. Den har svært gode sol og utsiktsforhold mot sørvest fra terrasse/stue.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 111 854
Diverse tillegg	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 150 000
Teknisk verdi Leilighet	6 361 854

Garasje plass/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Garasje plass/bod	520 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	6 661 854
Diverse tillegg alle bygg	400 000
Fradrag alle bygg	- 180 000
Teknisk verdi alle bygg	6 881 854

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 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger

8 681 854

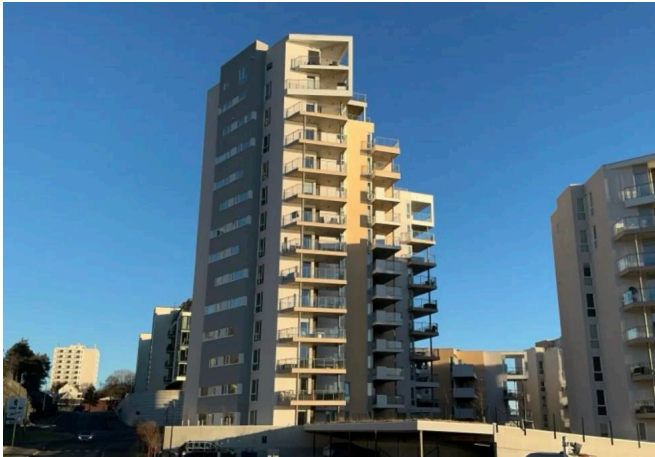
4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Sjømannsvegen 31, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2023 Soverom: 2	09/10/2025	5 990 000	5 900 000	58 416 Areal: 101 m²
Sjømannsvegen 23, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2021 Soverom: 3	03/11/2026	7 490 000	7 375 000	62 500 Areal: 118 m²
Sjømannsvegen 31, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2023 Soverom: 2	02/06/2026	7 590 000	7 500 000	74 257 Areal: 101 m²
Sjømannsvegen 23, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2021 Soverom: 2	08/08/2025	5 990 000	5 900 000	53 636 Areal: 110 m²
Sjømannsvegen 17G, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2010 Soverom: 2	05/27/2025	5 990 000	6 250 000	63 131 Areal: 99 m²
Sjømannsvegen 31, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2023 Soverom: 2	04/22/2025	6 990 000	6 600 000	74 157 Areal: 89 m²
Sjømannsvegen 17C, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2010 Soverom: 3	09/10/2025	6 750 000	6 500 000	61 905 Areal: 105 m²
Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2022 Soverom: 3	06/17/2026	8 590 000	8 590 000	81 810 Areal: 105 m²
Sjømannsvegen 21, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2021 Soverom: 3	03/18/2026	8 950 000	8 950 000	71 032 Areal: 126 m²
Sjømannsvegen 31, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2023 Soverom: 3	06/29/2026	11 500 000	11 200 000	80 576 Areal: 139 m²
Sjømannsvegen 21, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2021 Soverom: 3	05/13/2026	13 500 000	13 300 000	88 667 Areal: 150 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

70 849 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	02.07.2021		Nei
Dokumentasjon uavhengig kontroll	14.06.2023	Tømmerdal Consult AS	Nei
Midl brukstillatelse	10.07.2023		Nei
Ferdigattest	05.09.2024		Nei
Egenerklæring	09.04.2026		Nei

7 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 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

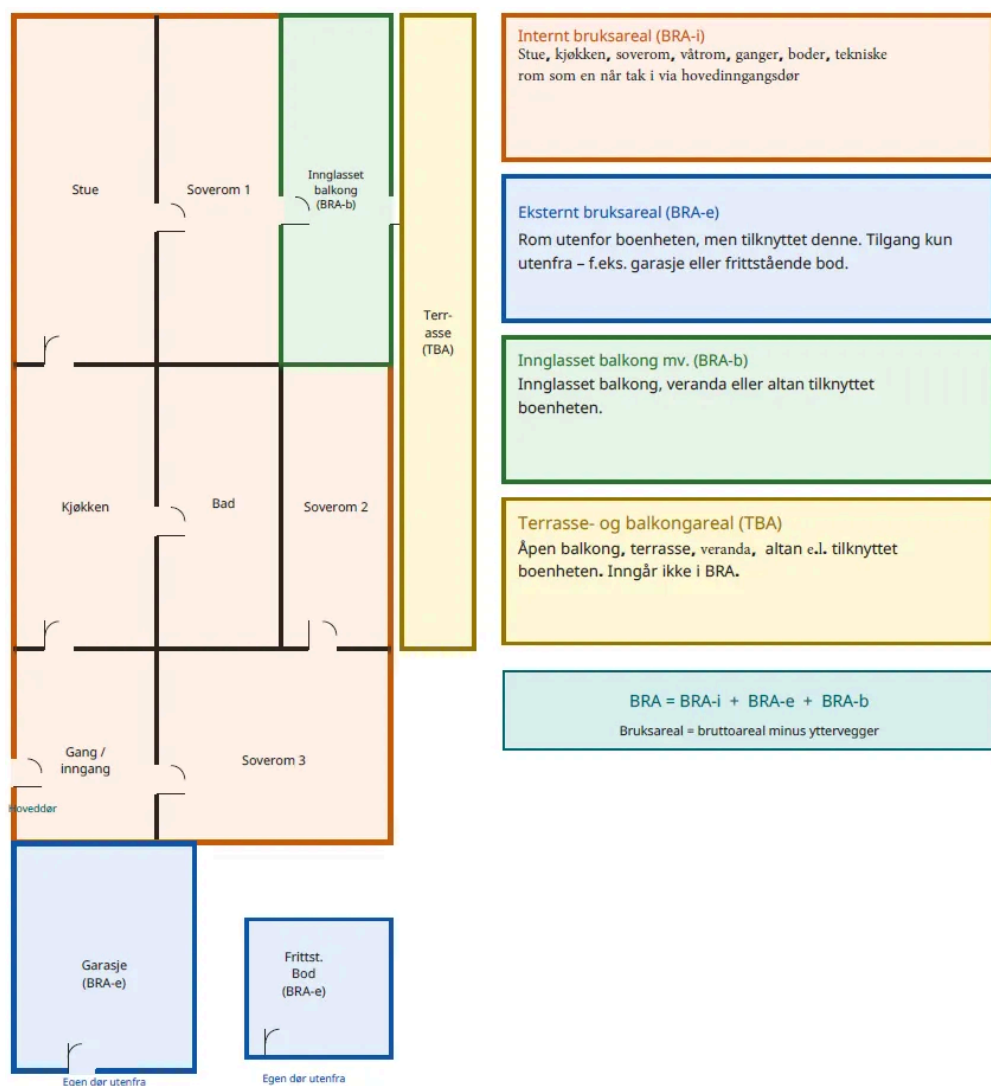
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

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.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter 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.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	20.07.2026	
2	21.07.2026	
3	21.07.2026	korrigert