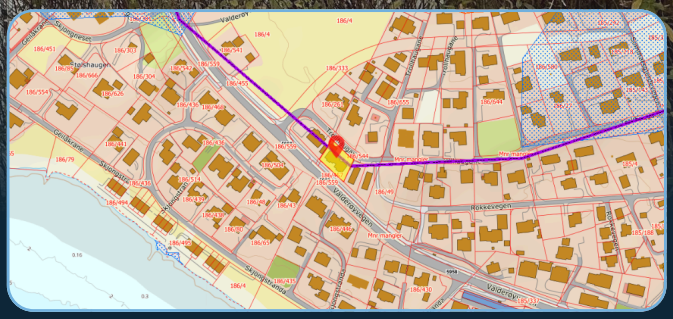


LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Trollhaugane 11

6050 VALDERØYA



Matrikkel	Gnr 186: Bnr 545, : Snr 3
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2002
Befaringsdato	03.11.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	237
Referansenummer	STNL6C3S
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
64 m²	4 m²	0 m²	11 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
1	9	18	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 800 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Regulering - Infrastruktur 8
2.3 - Kostnader: 8
2.4 - Eiendommer 9
2.5 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 12
3.1 - Oppsummering 12
3.2 - Leilighet 14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 24
3.4 - Branntekniske forhold 25
3.5 - Lovlighetsmangler 25

4 - Verdivurdering 26
4.1 - Oppsummering 26
4.2 - Teknisk verdi 26
4.3 - Sammenlignbare objekter 26

5 - Bilder 28

6 - Vedlegg og kilder 29

7 - Forutsetninger 30

8 - Ansvarlig takstingeniør 33

9 - Versjoner av rapporten 34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Trollhaugane 11 – snr. 3 er en 3-roms leilighet på ca. 68 m², beliggende i underetasjen i en horisontaldelt tomannsbolig på Valderøya. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager, butikker, idrettstilbud og gode turmuligheter, samt kort kjøreavstand til Ålesund.
Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for nærmere opplysninger om boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 2002. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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 samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Underetasje og drenering/tettesjikt)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

1	9	18	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

15 000 - 30 000

1.5 Verdi

Verdi:

2 800 000 kr

Dato verdsetting:

04.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Andrea Iversen Frostad

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

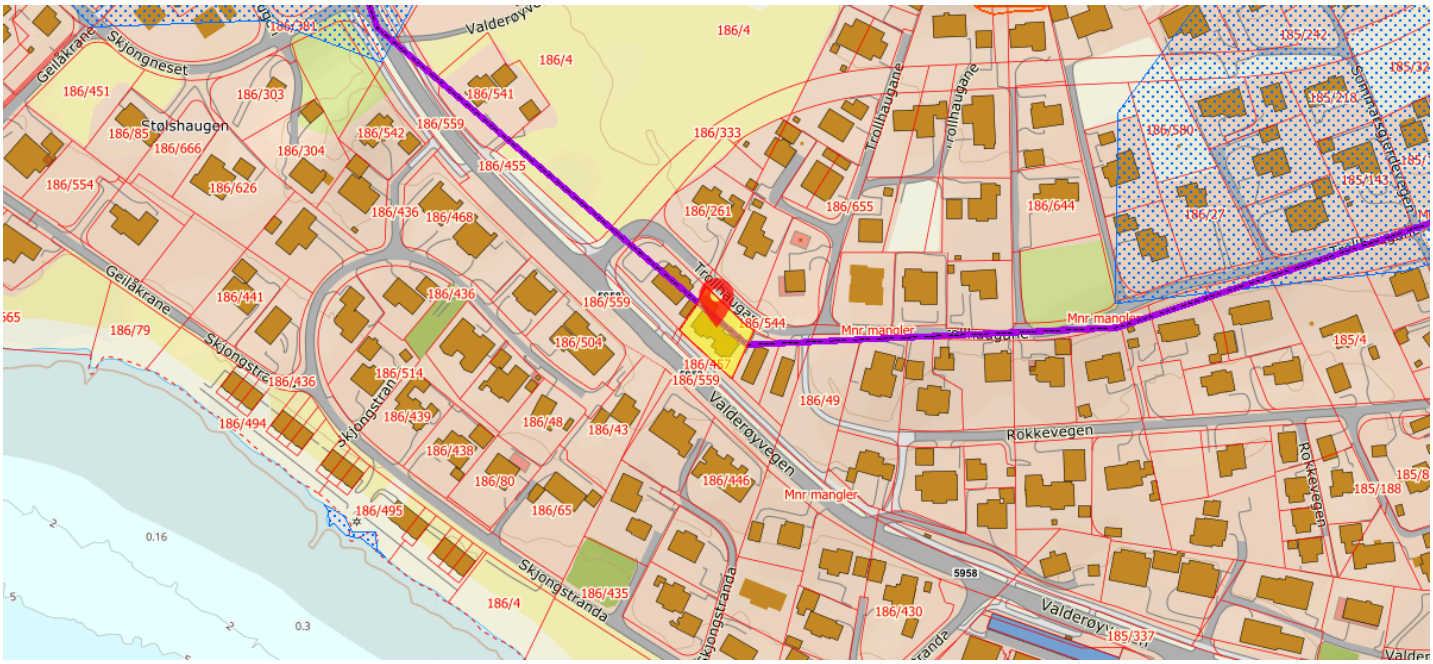
Befaringsdato	Tilstede på befaringen
03.11.2026	Frode Mauren, Andrea Kristine Iversen Frostad

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
16.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 237 - version 4)



Kilder: NVE, Kartverket

Skred

- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Kvikkleire

- Aktsomhetsområde

Flom

- Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Trollhaugane 11 ligger i et etablert og rolig boligområde på Valderøya, med hovedsakelig eneboliger og noe konsentrert boligbebyggelse. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort vei til barnehager, Valderøy barneskule og Giske ungdomsskule. Det er også nærhet til Giske kommunale idrettshall, lokale idretts- og fritidstilbud, dagligvarebutikker og fine tur- og rekreasjonsområder. Valderøya har gode forbindelser til Ålesund via undersjøisk tunnel, med om lag 10–15 minutters kjøretid til sentrum.

2.2 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med singel, plen, treterrasse, hekk etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Til eiendommen tilhører èn singlet parkeringsplass.
- Eiendommen har adkomst via regulert og asfaltert veg.

2.3 Kostnader:

- Felleskostnader kr 500 pr måned
- Eiendomskatt ca kr 4 167 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 16 900 pr år

2.4 Eiendommer

Matrikkel

Kommune	1532 GISKE
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	3

Tomteareal 727.2 m²

Kommentar til eiendommen
Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Totalt tomteareal	727.2 m²

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal 68 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
64 m²	4 m²	0 m²	11 m²

2.5.1 LEILIGHET

Tomannsbolig, horisontaldelt

Trollhaugane 11
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2002



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 186: Bnr 545

Seksjon 3

Sameiebrøk:	65/334
FROSTAD ANDREA K IVERSEN	1/1

2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms leilighet i underetasje i horisontaldelt 2-mannsbolig.
Bygget har hovedetasje + loft + underetasje, hovedetasje + loft er en annen seksjon. Det er to slike bygg slik at sameiet består totalt sett av 4 enheter.

UTVENDIGE FORHOLD

Bygget har betongtakstein på taket.
A-takstoler i tre som takkonstruksjon.
Leilighetens yttervegger er oppført i en bindingsverk i front og betongkonstruksjoner i bakre del av underetasjen.
Fasade med liggende trekledning - noe betongvegger.
Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass samt malt hovedytterdør og boddørfra byggeår.
Vestvendt treterrasse på terreng ca. 11 m² med levegg mot sør, beiset i 2026.
Utebod med belegg på gulv, betong/plater på vegger, gipshimling, én ventil, malt dør og innlagt strøm.

INNVENDIGE FORHOLD

Støpt betongplate mot grunnen og etasjeskille i tre mot leiligheten over.

Overflater i underetasjen med laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater; innvendig bod med vinylbelegg og sluk. Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassdør til stuen. Rom mot terreng er utforet med plater, isolasjon og luftesjikt mot betong, i tråd med vanlig løsning for byggeåret.

VÅTROM

Bad/vaskerom er fra byggeår, 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2026 med glatte finerfronter og laminat benkeplate, laminat på gulv og integrerte hvitevarer (kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin). Det er installert vannstoppsystem. Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap; kurser er merket og stoppekran er i bod. Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PP). Varmtvannsbereder ca. 200 liter plassert i bod med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning; motorer skiftet i 2024 og anlegget er kontrollert/renset 21.10.2025. Vedovn i stue, lettklinkerpipe og sotluke i gang.

Det elektriske anlegg er fra byggeår, noe oppgradert på kjøkken i 2026.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur i betong; byggegrunn er ikke kjent. Fuktsikring/drenering antas etter praksis for byggeåret, med registrert knotteplast mot øst og nord. Terrenget har drenerende masser (singel) mot øst, og gjeldende kart viser ingen hensynssoner for skred- eller flomfare.

2.5.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2002

Byggeår er basert på dato i midlertidig brukstillatelse.

2024	Ventilasjon	Det er opplyst om at begge motorer er skiftet ut i 2024 av Alfa Miljø AS.
2025	Ventilasjon	Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025. Det er i tillegg utført jevnlig filterskift etter behov, i tråd med anbefalt intervall på 6–12 måneder.
2026	Rør kjøkken	I forbindelse med kjøkkenoppussing i 2026 ble gammel kjøkkenvask demontert og frakoblet av privatperson, som også monterte Ballofix-ventiler for midlertidig avstengning. Ny kjøkkenvask ble deretter tilkoblet eksisterende vann- og avløpsopplegg av autorisert rørlegger Rian Morrison. Ballofix-ventilene ble beholdt som ekstra avstengning. Ingen rør ble flyttet. Faktura foreligger.
2026	Elektro kjøkken	I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere. Samsvarserklæring på dette arbeidet foreligger.

2.5.1.3 AREAL

Underetasje		TBA: 11 m²	Sum BRA: 68 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod		64 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		4 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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.

TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Underetasje

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

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

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

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

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

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

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

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig- tilstandsanalyse**

TG 2 A.3.24.1 **Utebod**

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

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

Bad, Underetasje

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.14.1 **Radon**

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

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3	Kostnadsestimat:	**kr 15 000 - 30 000**
	Totalt:	**kr 15 000 - 30 000**

3.2 Leilighet



Byggeår: 2002

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Beskrivelse:
Bad/vaskerom er fra byggeår, 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.





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

TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Underetasje

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

Vurdering/Avvik:
- Dusjkant hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen i å nå sluk, slik at vannet kan renne ut gjennom døren. Annen dusjløsning bør etableres slik at hele badet har tilgang til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dusjløsningen må endres eller bygges om innen relativt kort tid, da dusjkanten hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen i å renne til sluket. Dette medfører risiko for at vann renner ut gjennom døren og skader tilstøtende bygningsdeler.
- Kostnadsestimatet gjelder etablering av for eksempel dusjkabinett/dusjvegger eller tilsvarende, ikke full ombygging av våtrommet.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder, observasjoner i sluk samt noe bildedokumentasjon.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet på grunn av alder, da tettesjiktet er ca 24 år, og godt over usikker fremtidig funksjonsgrense på 15 årø.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommets tettesjikt følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler ved svikt i tettesjiktet.

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

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



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

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

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Underetasje



A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er imidlertid i hulltakingen påvist betongvegg mot badet, det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treverk, men dette er treverk på motsatt side av betongvegg enn inn mot våtsonen.
Fuktmålingen gjelder kun det undersøkte området og gir ikke grunnlag for å avklare fukttilstanden bak dusjens bruksvannssone Som ligger på andre siden av betongveggen. Eventuell lokal fuktinntrenging eller skade i dette området kan derfor ikke utelukkes på grunnlag av hulltakingen. Området bak dusjen er normalt mer fuktbelastet enn målepunktet som var tilgjengelig. Behovet for ytterligere undersøkelser må vurderes dersom det fremkommer lekkasjehistorikk, symptomer eller andre opplysninger som gir mistanke om skade.
Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Bad, Underetasje

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 verifiseres, og det anbefales jevnlig observasjon for tegn til lekkasje eller fuktskade samt nærmere undersøkelse ved mistanke om svikt.

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

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

Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet i stue/kjøkken i underetasjen over en lengde på ca. 2 m. I samme rom er det målt et avvik på 15 mm gjennom hele rommet.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet i gangen i underetasjen over en lengde på ca. 2 m. I samme rom er det målt et avvik på 19 mm gjennom hele rommet.
Det er støpt betongplate mot grunnen, med etasjeskille i tre mot leiligheten over.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap.
Det er opplyst om at begge motorer er skiftet ut i 2024 av Alfa Miljø AS. Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025.

Vurdering/Avvik:
- Ventilasjonsanlegget er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Motorene er imidlertid skiftet i 2024.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanlegget er eldre enn 15 år, og selv om motorene er skiftet i 2024 og anlegget sist er kontrollert og renset i 2025, anbefales jevnlig oppfølging og planlegging for fremtidig utskifting grunnet økt risiko for funksjonssvikt og behov for uforutsette tiltak.

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

TG 1 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 er påvist i bod.
Kurser i rørskapet er merket.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PP), som er vanlig løsning i nyere bygninger. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank er fra 2002. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er over 20 år, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør varmtvannsberederen følges opp jevnlig, og utskifting planlegges; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

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:

- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

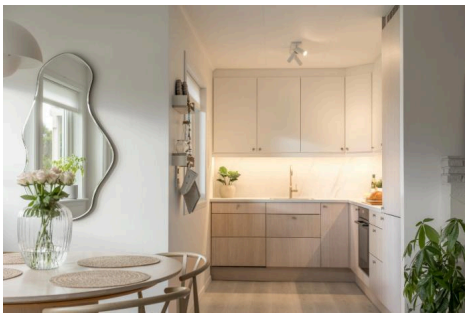
TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2026

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning med glatte finer fronter og laminat benkeplate Fra 2026.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert vannstoppsystem. Det er på gulv laminat.



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

Årstall: 2015

Beskrivelse:
Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke går under innredningen. Den legges til grunn det monteres på en plast/gummilist under sokkelen.

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

Beskrivelse:
Det gjøres oppmerksom på at det bak kjøleskapet er et delvis skjult avsug fra ventilasjonsanlegget. Dette må en være oppmerksom på ved for eksempel vedlikehold/rens av kanaler etc.

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

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Beskrivelse:
Det er laminat på gulv, malte, tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
De fleste overflatene er oppgradert de senere årene, med unntak av boden, som har vinylbelegg på gulv med sluk og tapet på vegger. Bodens overflater er fra byggeår.

TG 1 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 1 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:
Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra soverom mot nordøst, i de bakre delene av leiligheten mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, isolasjon, luftesjikt og betong, med mulig utvendig isolering mot terreng (ikke synlig). Dette vurderes som en vanlig løsning på byggetidspunktet (2002).
Det er målt om lag 16 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved hulltakings- og målepunktet. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for en utforet trevegg under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp som en del av den ordinære tilstandsvurderingen av rom under terreng. Undersøkelsen gjelder kun området ved hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygningen og fuktnivået i denne delen av konstruksjonen.
Andre rom mot tilfylt terreng er overflatevurdert der det har vært mulig, i tillegg til stikktakinger, uten at det er påvist unormale forhold.
Jf. egen vurdering av utebod.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

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

Beskrivelse:
Det er vedovn i stuen, lettklinkerpipe og sotluke i gangen.
Eier opplyser om følgende; "Vedovnen har ikke vært benyttet i min eiertid. Siste registrerte feiing ble utført i november 2023. Det har vært gjennomført tilsyn fra feiervesenet, senest sommeren 2026. Ved siste tilsyn ble det påpekt behov for utskifting av pakninger i både røykrør og ovnsdør. Det ble anbefalt å utbedre dette før neste oppfyring. Utbedringene er ikke utført." Det er i kommunal info mottatt bekreftelse på feieing sist i 2023.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler ubrennbar plate under sotluken, noe som medfører fare for glør fra aske. Ubrennbar plate må monteres.
- Feier har anbefalt utskiftning av pakninger rundt røykrør og rundt dør i ovnen utifra eiers opplysninger, ikke fremlagt noe skriftlig.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Leiligheten er oppført i bindingsverkskonstruksjon i fremre del med betongkonstruksjoner i bakre del av underetasje. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er i front utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør til boligen.

- Det er kun de deler av konstruksjonene som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

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

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

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

Beskrivelse:
- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvis slitt kledning på enkelte utsatte fasader. Kledningen må vedlikeholdes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis slitt kledning bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å redusere risikoen for videre nedbrytning og behov for mer omfattende utbedringer.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert punktvise skader og overflateslitasje på enkelte vinduene, samt høyt fuktnivå i enkelte vinduer og særlig i finerfeltet på balkongdøren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vinduer og særlig finerfelt på balkongdør har slitasje og forhøyet fuktnivå. Overflatebehandling og eventuelle materialskader bør utbedres, og forholdet følges opp med jevnlig vedlikehold for å redusere risikoen for videre fuktskader og behov for utskifting.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 1 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Det er mot vest ei treterrasse på terreng på ca 11 kvm, ikke krav til rekkverk. Levegg mot sør. Terrasse er beiset i 2026.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ukjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmur er oppført i betong. Konstruksjonen er i stor grad skjult, kun vurdert noe mot nord. Vurdering basert på dette, kan ikke utelukke andre forhold i skjulte deler av konstruksjonen.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Det er registrert knotteplast mot øst og nord, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktnivå i utebod, som kan ha sammenheng med dreneringen. Hulltaking i hjørne i soverom indikerer ikke avvik ved drenering eller tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktnivået i uteboden kan ha sammenheng med dreneringen, og forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelse ved vedvarende eller økende fukt; mangelfull fuktsikring kan medføre fuktskader over tid.

A.3.22 - Terrengforhold

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Det er drenerende masser (singel) inn mot boligen mot øst.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig- tilstandsanalyse**

Beskrivelse:
Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

TG 2 A.3.24.1 **Utebod**

Beskrivelse:
Utebod har belegg på gulv, betong og plater på vegger, gipsplater i tak. Kun én ventil, malt boddør og innlagt strøm.

Vurdering/Avvik:

- Boden har mugglukt, og sponplater i bakre del er utsatt for høyt fuktnivå - 25 % i nedkant av plater, som indikerer høyt fuktnivå i boden, men det er ikke avklart om dette er fuktighet utenfra gjennom vegg eller fra grunnen av i boden som ikke slipper ut på grunn av begrenset ventilering. Det er kun én ventil i front, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Sponplatene bør fjernes slik at betongkonstruksjonen blir åpen, og ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av mugglukt, høyt fuktnivå i sponplater og mangelfull ventilasjon anbefales nærmere fuktkontroll, fjerning av fuktutsatte plater og etablering av bedre luftutskifting for å redusere risikoen for muggvekst og videre fuktskader.

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**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2002*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

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

SAMSVARSERKLÆRING

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

I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon det foreligger samsvarserklæring på dette datert 10.07.2026, Rehabilitering av kjøkken. Montert 2 stk stikk over benkplate. Stikk til kjøleskap. Ny kurs til oppvaskmaskin og stikk over benk (16A jbf) Byttet defekt kurs nr 3. Byttet til JBF Automat (16A).

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret/2002- og uten dokumentasjon utover kjøkkenoppgradering i 2026, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Komfyrvakt:

- Eier opplyser i egenerklæring; "I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere". Utifra disse endringene var det naturlig at det ble montert komfyrvakt. I samsvarserklæring har elektriker anmerket; "Eksisterende kurs til platetopp benyttet videre. Komfyrvakt ikke montert, kunde informert."

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	04.11.2026
Estimert markedsverdi	**2 800 000**

3-roms selveierleilighet beliggende i underetasje i horisontaldelt 2-mannsbolig fra 2002 på Trollhaugane/Skjong på Valderøya i Giske kommune.
Boligen er noe oppusset senere tid med overflateoppussing + nytt kjøkken i 2026. Den har gode sol- og utsiktsforhold mot vest.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 604 400
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 550 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 154 400)*	**2 150 000**

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	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 850 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Syvermarka 77, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 2	05/11/2026	3 350 000	3 300 000	55 781	42 308 *Areal:* 78 m²
Syvermarka 9, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	07/23/2025	3 100 000	3 100 000	0	42 466 *Areal:* 73 m²

Syvermarka 19, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	09/25/2025	3 249 000	3 225 000	0	44 178 *Areal:* 73 m²
Skjongstranda 15D, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1990 *Soverom:* 2	06/09/2026	3 000 000	2 700 000	0	42 188 *Areal:* 64 m²
Syvermarka 1, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	11/25/2025	3 200 000	3 050 000	0	39 610 *Areal:* 77 m²
Syvermarka 41, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	01/09/2026	3 100 000	3 000 000	0	38 961 *Areal:* 77 m²
Syvermarka 45, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	10/30/2026	3 250 000	3 250 000	0	41 667 *Areal:* 78 m²
Trollhaugane 7, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 2	10/22/2026	2 750 000	2 700 000	0	39 130 *Areal:* 69 m²
Skjongstranda 52, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1992 *Soverom:* 2	04/16/2026	2 500 000	2 265 000	0	31 458 *Areal:* 72 m²
Trollhaugane 5, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 2	02/20/2026	2 800 000	2 725 000	0	38 380 *Areal:* 71 m²
Syvermarka 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	01/24/2025	3 200 000	3 225 000	0	41 346 *Areal:* 78 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	40 173 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Midl brukstillatelse	26.04.2002		Nei
Tegninger	25.11.2002	"Som bygget tegning" - signert av kommunen	Nei
Egenerklæring	21.10.2026		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 UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

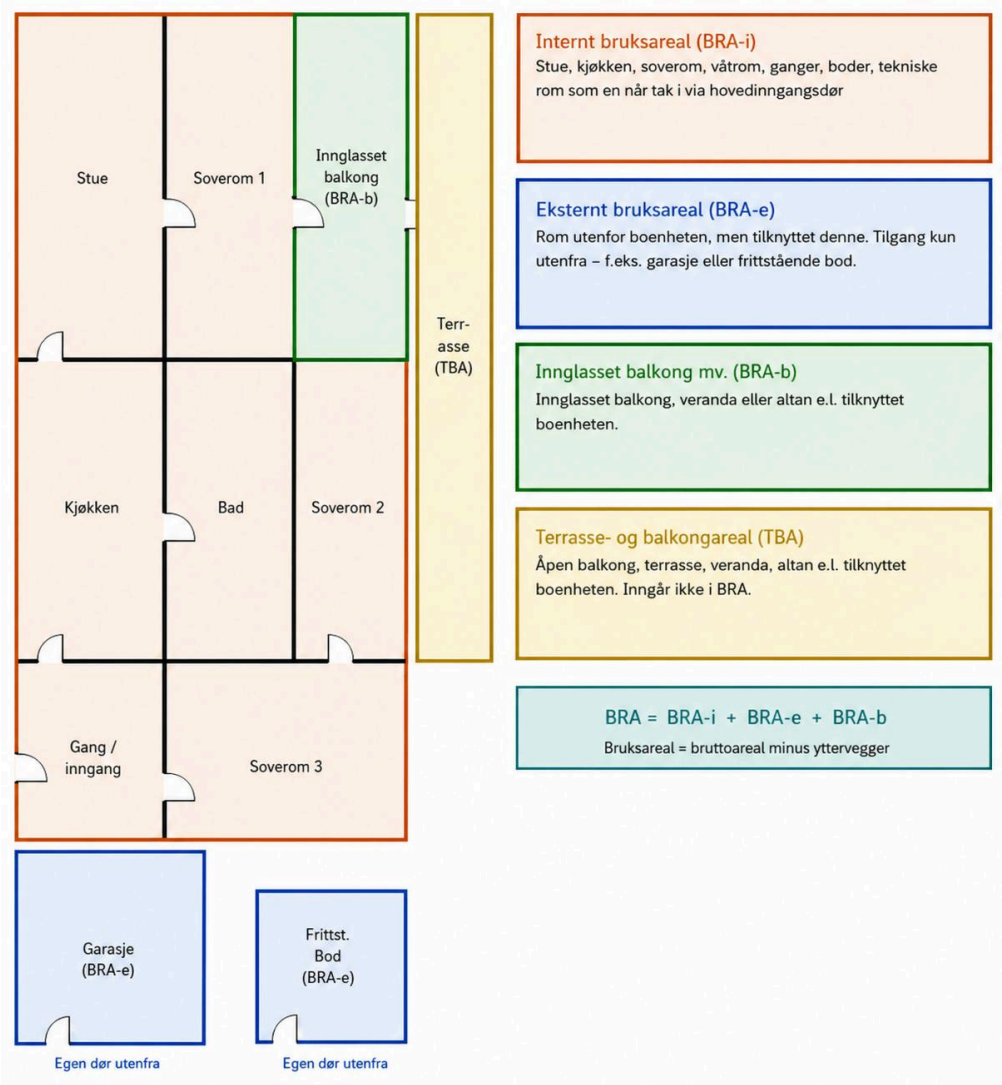
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis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

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

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

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

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



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

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

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

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 kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	
3	06.11.2026	
4	16.11.2026	