

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Måsemyrane 15

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 183: Bnr 1019, : Snr 1
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2006
Befaringsdato	02.10.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	60
Referansenummer	STAK5K5N
Rapportdato	14.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
126 m²	11 m²	0 m²	71 m²

0	19	21	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Vurdert markedsverdi

kr 4 250 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

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

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Eiendommer 7
2.3 - Bygninger 7

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 25
3.4 - Branntekniske forhold 26
3.5 - Lovlighetsmangler 26

4 - Verdivurdering 27
4.1 - Oppsummering 27
4.2 - Teknisk verdi 27
4.3 - Sammenlignbare objekter 27

5 - Vedlegg og kilder 29

6 - Forutsetninger 30

7 - Ansvarlig takstingeniør 33

8 - Versjoner av rapporten 34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fremstår med normal aldersrelatert slitasje for byggeåret 2006, men det er registrert enkelte forhold som bør følges opp. Dette gjelder særlig badets alder og usikre tettesjikt, balkongens eldre tettesjikt og fuktpåvirkede konstruksjoner, samt terrengfall, taktekking, utvendig kledning og enkelte tekniske installasjoner. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer over tid. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for nærmere informasjon om registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG 2) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerheten. De er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard. Det er heller ikke satt tilstandsgrader på HMS-avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelsen av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

0	19	21	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 250 000

Dato verdsetting:

02.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Kristian Standal

Rekvirent
Kristian Standal

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato
02.10.2026

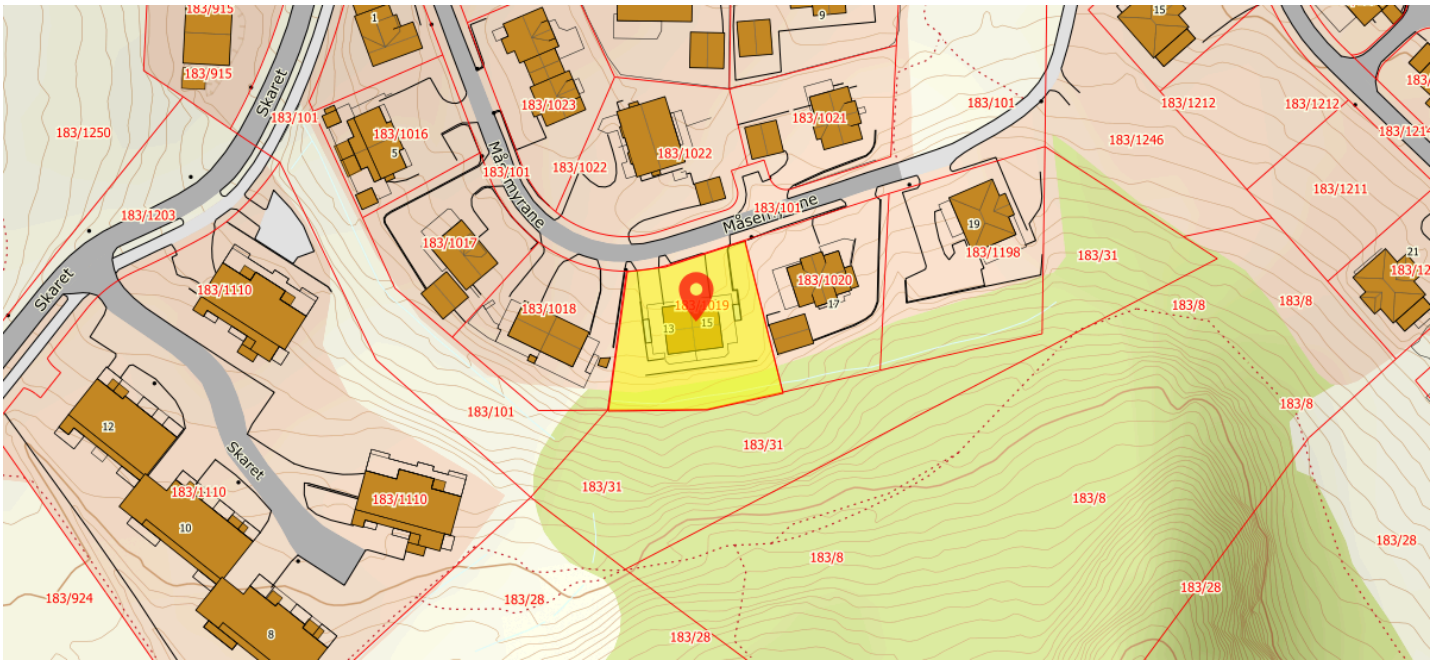
Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik, Kristian Standal

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
14.10.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 60 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Måsemyrane 15 på Valderøya ligger i et etablert og familievennlig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har kort avstand til Myra barnehage, Valderøy barneskule og Giske ungdomsskule, samt dagligvarebutikker på Valderøya. I nærheten finnes også idrettshall, leke- og fritidsområder, turmuligheter og lokale servicetilbud. Valderøya har god veiforbindelse til Giske, Vigra og Ålesund.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	1186.3 m²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	183		
Bruksnummer	1019		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal	1186.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 137 m²

Sum BRA-i	126 m²
Sum BRA-e	11 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	71 m²

2.3.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Måsemyrane 15
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2006



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 183: Bnr 1019

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
STANDAL KRISTIAN	1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Tomannsbolig vertikaldelt oppført i 2006 i trekonstruksjon med liggende trekledning (malt i 2025).
- Takkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler og betongtakstein på lekter/sløyfer over diffusjonsåpen undertaksduk, med renner og nedløp i metall/aluminium.
- Velux-takvindu på loft.
- Vinduer og balkongdører i malt tre med 2-lags glass, malte ytterdører.
- Balkong ca. 49 m² i trekonstruksjon med tett dekke og trerekkverk, over carport og sportsbod. Terrasse/platting på terreng ca. 22 m² med rekkverk og levegg.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i underetasje.
- Overflater med hovedsakelig parkett, samt fliser og gulvvarme i hall/trapp. Vegger med malte/tapetserte flater og himlinger med MDF-panel/himlingsplater.
- Innvendig tretrapp med håndløper.
- Ildsted i stue med stålpipe.
- Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

- Bad fra 2006 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, dusjhjørne, badekar, vegghengt WC og servant.
- Bod/vaskerom fra 2006 med flislagt gulv og gulvvarme, malte/delvis flislagte vegger, himlingsplater, servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

- Innredning fra 2006 med profilerte fronter og laminatbenkeplate, fliser over benk. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/frys. Avtrekk via ventilator med avkast ut.

SPESIALROM

- Toalettrom fra 2014 med fliser på gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling, vegghengt WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i bod/vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2025 plassert i bod/vaskerom.
- Gulvvarme på bad og vaskerom, varmekabler på toalettrom, samt gulvvarme i hall/trapp.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.
- Sentralstøvsuger.
- Skyvedørs garderober.
- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Eiendom i område regulert til bolig og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, grus, forstøtningsmurer, trapp, plattinger og steinheller.
- Terrenget er relativt flatt mot sør, skrånende langs østsiden og med fall bort fra bygningen mot nord.
- Utvendig tretrapp.
- Forstøtningsmurer i naturstein og betong.
- Grunnmur i lettklinkerblokker mot tilfylt terreng og ringmurselementer for øvrig.
- Fuktsikring og drenering antas utført i tråd med byggeskikk for byggeåret.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2006

I følge matrikkel.

2014 Modernisering Innredning loft

2.3.1.3 AREAL

- Areal med lav himlingshøyde på loft (ALH): ca. 2 m².
- Carport: ca. 22 m².
- Balkong: ca. 49 m².
- Terrasse: ca. 22 m².

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 24 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Toalettrom, gang m/trapp, soverom 3		24 m²

Hovedetasje		**TBA: 71 m²**	**Sum BRA: 52 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken m/trapp		52 m²

Underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 61 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, bad, bod/vaskerom, soverom 1, soverom 2		50 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Sportsbod		11 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 27.300,-.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, grus, murer, trapp, plattinger og steinheller.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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

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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bod/vaskerom, Underetasje

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.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

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

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

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

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

TG 2 A.2.3.4 **Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

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

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

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

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

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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**

Bod/vaskerom, Underetasje

TG iU A.2.5.3 **Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.22.1 Utvendige trapper
A.3.22.2 Forstøtningsmurer

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 2006

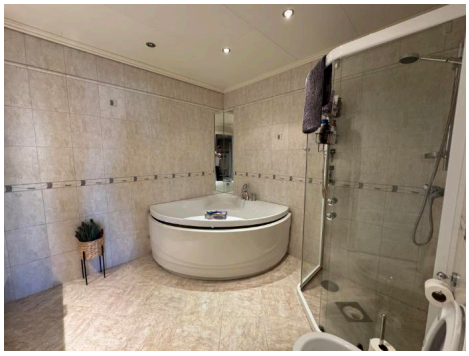
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Badet ble etablert i 2006, basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte i døren.







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

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

Beskrivelse:
Det er målt 20 mm fall fra døren til sluket under badekaret og 18 mm fall til sluket i dusjen. Det er påvist enkelte fliser innenfor døren med hulrom under, men det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fugene.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav, men det er fall mot sluk. Kant rundt dusjsonen hindrer vann i å renne utover gulvet Ved dusjing, og lekkasjevann kan renne mot sluk under badekaret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav. Kant i dusjsonen begrenser vannavrenning utover gulvet, og lekkasjevann kan renne til sluk under badekaret; forholdet bør følges opp, og forbedring av fall bør vurderes ved eventuell rehabilitering.

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 påvist spor etter smøremembran i sluket i dusjen og rundt avløpsrøret under servanten, eller forholdene er ukjente. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og smøremembran er lagt til grunn.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Smøremembranen er over 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommet følges opp jevnlig, og utskifting eller omfattende utbedring planlegges. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

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

Bad, Underetasje

Beskrivelse:

Det er plastsluker fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i slukene. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under den samlede vurderingen av vann og avløp.





TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**

Bad, Underetasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Bad, Underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Det er registrert sprekker på badekar og defekt sluk i servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen, da lekkasjer ellers kan oppdages sent og føre til fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
- Badekar med registrerte sprekker og sluk i servant bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, Underetasje

Beskrivelse:

Fuktmåling er utført i et eksisterende hull fra baksiden av dusjsonen under trappen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i treverket i hulltakingen, som er tørt.



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:

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

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

Beskrivelse:

Bod/vaskerom ble etablert i 2006, basert på eiers opplysninger samt utførelse og utforming. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger som delvis er flislagt, og himlingsplater i taket. Det er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er basert på tidligere opplysninger fra 2017. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bod/vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er målt 13 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering/Avvik:
- Det er målt 13 mm fall fra dør til sluk, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Lekkasjevann vil likevel ledes til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fallet er ikke i henhold til dagens krav, men lekkasjevann vil ledes til sluk. Forholdet bør vurderes utbedret ved eventuell oppgradering av gulvet.

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

Beskrivelse:
På bakgrunn av utførelsen på badet kan det antas at det også her er benyttet smøremembran på gulvet, selv om det ikke kan påvises spor etter dette. Smøremembran og alder legges til grunn i vurderingen. Det er fliser rundt våtsonen ved skyllekaret, men det er også her ukjent hva som finnes bak.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det vanntette sjiktet er over 15 år gammelt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommets vanntette sjikt følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt for å redusere risikoen for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bod/vaskerom, Underetasje

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



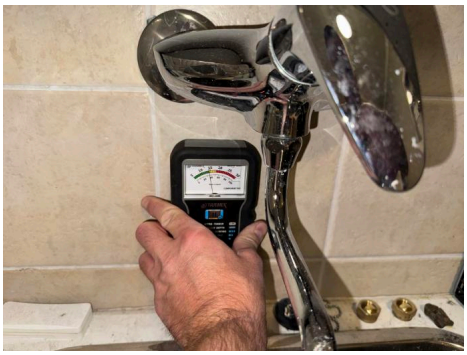
TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er likevel forsøkt å utføre andre, men ikke optimale, overflatemålinger i området rundt servanten, uten at det ble påvist unormale forhold.





A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bod/vaskerom, 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:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

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

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:
Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i underetasjen.

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

Loft
- På gang m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 17 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: gang m/trapp til toalettrom 18 mm.

Hovedetasje
- På stue del er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkken del er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 4 mm gjennom hele rommet.
- På vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: hall m/trapp til bod/vaskerom 15 mm.

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via et aggregat med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i et kott ved siden av toalettrommet på loftet.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert ulyd fra én av viftene i ventilasjonsaggregatet. Viften fungerer per i dag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ulyd fra én av viftene i ventilasjonsaggregatet bør undersøkes og utbedres, da viften kan få redusert funksjon eller svikte over tid.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

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

Vurdering/Avvik:
- Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj, noe som kan medføre svekkelse av materialet.
- Det er påvist manglende tettemuffe på ytterrør i kott på loft. Ved eventuell lekkasje i innerrøret kan vann ledes ut på dette punktet i stedet for til fordelerskapet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som relativt lav.
- Avviket kan likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper.
- Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.
- Manglende tettemuffe på ytterrøret i kott på loft må utbedres, da en lekkasje i innerrøret kan ledes til konstruksjonen i stedet for fordelerskapet og medføre vannskade.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler stakeluke, og eventuell staking må utføres via installasjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere stakeluke for å sikre tilgjengelighet for staking; manglende tilgang kan medføre mer omfattende arbeid ved eventuell tilstopping.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2025

Beskrivelse:
Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 2025. Tanken er plassert i bod/vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende. 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 ved gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Stue/kjøkken m/trapp - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Den har profilerte fronter og laminatbenkeplate med fliser på veggen over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle-/fryseskap. Det er avtrekk fra kokesonen via ventilator med avtrekk ut.




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

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

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

Beskrivelse:
Normal slitasje sett i sammenheng med alder.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Årstall: 2014

Beskrivelse:
Toalettrom med fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i tak. Vegghengt WC og innredning med servant. Avtrekk via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG 1 A.2.3.1 **Overflater – Vegger og himling**
Toalettrom, Loft

Beskrivelse:
Våtromsplatene på veggene er ikke montert i henhold til anvisningen, med kantflis mot gulv. Dette er imidlertid ikke et våtrom som fungerer til dagens bruk.

TG 1 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.3.4 **Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Toalettrom, Loft

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av innebygget toalett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg ubemerket og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales om mulig å innhente dokumentasjon på utførelsen av det innebygde toalettet, slik at utførelse og eventuell lekkasjesikring kan verifiseres.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:
Boligen har i hovedsak parkett på gulvene, med unntak av hallen med trapp, som har fliser og gulvvarme. Veggene har malte eller tapetserte overflater, mens takene har MDF-panel og himlingsplater. Loftetasjen ble innredet i 2014. For øvrig ble veggflatene ifølge eier malt i 2023.

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

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitasje på parketten som tilsier at tiltak bør påregnes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør påregnes tiltak på parketten på grunn av slitasje, eksempelvis overflatebehandling eller utskifting av berørte deler, da videre slitasje vil redusere gulvets bruksmessige og estetiske egenskaper.

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

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

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot tilfylt terreng på grunn av våtrommenes flislagte veggoverflater. Det er likevel forsøkt gjennomført andre, men ikke optimale, overflatemålinger samt målinger i den utvendige sportsboden som grenser mot boligen. Ingen unormale forhold ble observert, men det bør etableres en løsning inne i boligen som gjør det mulig å kontrollere dette i fremtiden.






A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Boligen har ildsted i stuen med stålplate på gulvet og stålpipe. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Det ble ikke påvist HMS-avvik. Videre vurdering gjøres normalt av feier eller brannvesen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

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

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

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen ble sist malt i 2025.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist forhøyede fuktverdier i nedkant av enkelte hjørnebord, målt til ca. 24 vektprosent.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forhøyede fuktverdier i nedkant av enkelte hjørnebord bør følges opp med nærmere undersøkelse og utbedring ved behov for å redusere risikoen for råteskader og videre nedbrytning av kledningen.

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

Beskrivelse:
Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass. Malte ytterdører.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist overflateskade utvendig i nedkant av én balkongdør, samt mindre utvendige sår på ytterdørene. Enkelte vinduer og dører tar noe i karmen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overflateskader på balkongdør og ytterdører bør utbedres med nødvendig reparasjon og overflatebehandling. Vinduer og dører som tar i karm bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for videre slitasje og fuktrelaterte skader.

A.3.18 - Yttertak

TG 1 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i treverk. Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget, og det er derfor vanskelig å vurdere lufting og lignende. Tilstandsgraden er satt ut fra forhold som er mulig å vurdere fra undersiden, samt alder. Ingen unormale forhold ble påvist på befaringsdagen. Avvik i den innebygde konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

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

Beskrivelse:
Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket er utført i diffusjonsåpen duk, observert fra takfot. Konstruksjonen er for øvrig ukjent. Stigtrinn, takrenner og nedløp er av metall og aluminium.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert en del mose på taktekkingen. Taktekkingen bør rengjøres.
- Taktekkingens alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Taktekkingen bør rengjøres for mose for å redusere risikoen for begroing og fuktrelaterte skader.
- Taktekkingens alder tilsier jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker over tid.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert snøfangere i henhold til dagens krav.

TG 1 A.3.18.5 **Takvindu, takluker og overlys**

Beskrivelse:
Velux-takvindu med 2-lags glass i gangen, ved trappen til loftet.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Beskrivelse:
Balkong med utgang fra stuen, ca. 49 m². Oppført i trekonstruksjon med tett dekke over carport og sportsbod. Tettesjikt av PVC-duk fra byggeåret. Tredekke med trerekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vurdering/Avvik:
- Ved befaring ble det påvist fuktskade i sportsboden som følge av skade på PVC-duken. Skaden på selve det vanntette sjiktet er nå utbedret av Standal Bygg AS. Vannskadede plater under er ikke skiftet.
- Tredekket er slitt, og det er registrert forhøyet fuktighet i nedkant av stolpene som bærer dragerne.
- Det vanntette sjiktet er over 18 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overvåk de skadede platene, og påse at de tørker. Vurder eventuelt utskifting dersom de ikke tørker.
- Slitt tredekke og forhøyet fuktighet nederst på bærende stolper bør utbedres, og berørte trekonstruksjoner bør kontrolleres. Forholdene kan medføre ytterligere fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen. På grunn av alder bør det planlegges for fremtidig utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden er målt til 92 cm og er ikke i henhold til kravene som gjelder i dag. Ved fremtidig tiltak bør dette forhøyes til 100 cm.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

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

Beskrivelse:
Treplatting på terreng inntil bygningen, med et areal på ca. 22 m². Det er rekkverk av tre og levegg mot naboens leilighet.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist slitt terrassedekke.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Terrassedekket er slitt og bør vedlikeholdes eller fornyes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker mot tilfylt terreng, observert fra utvendig sportsbod. For øvrig er det benyttet ringmurselementer.

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

Beskrivelse:
Ut fra byggeåret var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på utvendig tretrapp. Håndløper bør monteres.
- Det mangler rekkverk der høydeforskjellen er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Rekkverk bør monteres.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er utvendige støttemurer i naturstein, betongblokker og forskalingsblokker fylt med betong. Noen av støttemurene har rekkverk på toppen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonene.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk der høydeforskjellen er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Rekkverk bør monteres.

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen er skrånende. Det er observert relativt flatt terreng mot sør, skrånende terreng langs østsiden og fall bort fra bygningen mot nord.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren mot sør. Ved fremtidige tiltak bør terrenget justeres for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging mot bygningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget mot sør bør ved fremtidige tiltak vurderes justert slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i bygningen.

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Ja**
Dato for inspeksjon: *07.08.2026*	
Referansenummer: *322735*	
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Nei**

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsynet (DLE) 07.08.2026, altså for mindre enn fem år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik. Ifølge eier er det ikke utført arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet og ikke på en gjennomgang av anlegget utført av bygningssakkyndig.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger ikke dokumentasjon fra da boligen var ny, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på arbeider utført av Alfa Elektro AS i 2021.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i boligen har vært kontrollert de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er bygningsmessige avvik fra disse.

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er gjort noen mindre endringer i planløsningene, men disse er ikke søknadspliktige. Soverommet i hovedetasjen er innlemmet i stue/kjøkken.
- Det er ikke kontrollert om de utvendige murene er omsøkt til kommunen, eller om det foreligger behov for dette. Dette bør undersøkes nærmere.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	02.10.2026
Estimert markedsverdi	**4 250 000**

Leilighet i vertikaldelt tomannsbolig, fint beliggende i Skaret på Valderøya, med god utsikt og sentral beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetningen av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

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

4.2 Teknisk verdi

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 900 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt	**3 600 000**

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	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 400 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Måsemyrane 10, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 3	04/28/2023	4 000 000	3 950 000	32 377 *Areal:* 122 m²
Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 4	04/28/2026	4 000 000	3 875 000	30 039 *Areal:* 129 m²
Øvregjerdet 23C, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2020 *Soverom:* 3	08/26/2025	4 200 000	4 270 000	40 283 *Areal:* 106 m²
Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	06/02/2026	3 990 000	4 200 000	32 061 *Areal:* 131 m²

Måsemyrane 13, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	04/17/2024	3 950 000	3 925 000	31 653 *Areal:* 124 m²
Øvstevegen 40, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	10/18/2024	4 050 000	3 950 000	29 044 *Areal:* 136 m²
Løkejohanvegen 6, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1999 *Soverom:* 3	02/02/2023	3 790 000	3 825 000	29 198 *Areal:* 131 m²
Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	11/16/2022	3 900 000	3 800 000	29 921 *Areal:* 127 m²
Øvre Nordstranda 18B, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2013 *Soverom:* 3	08/21/2024	3 500 000	3 500 000	33 654 *Areal:* 104 m²
Øvstevegen 34, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 3	05/22/2025	4 100 000	3 950 000	29 044 *Areal:* 136 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	31 497 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Nei
Byggekost.no	02.10.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR 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.

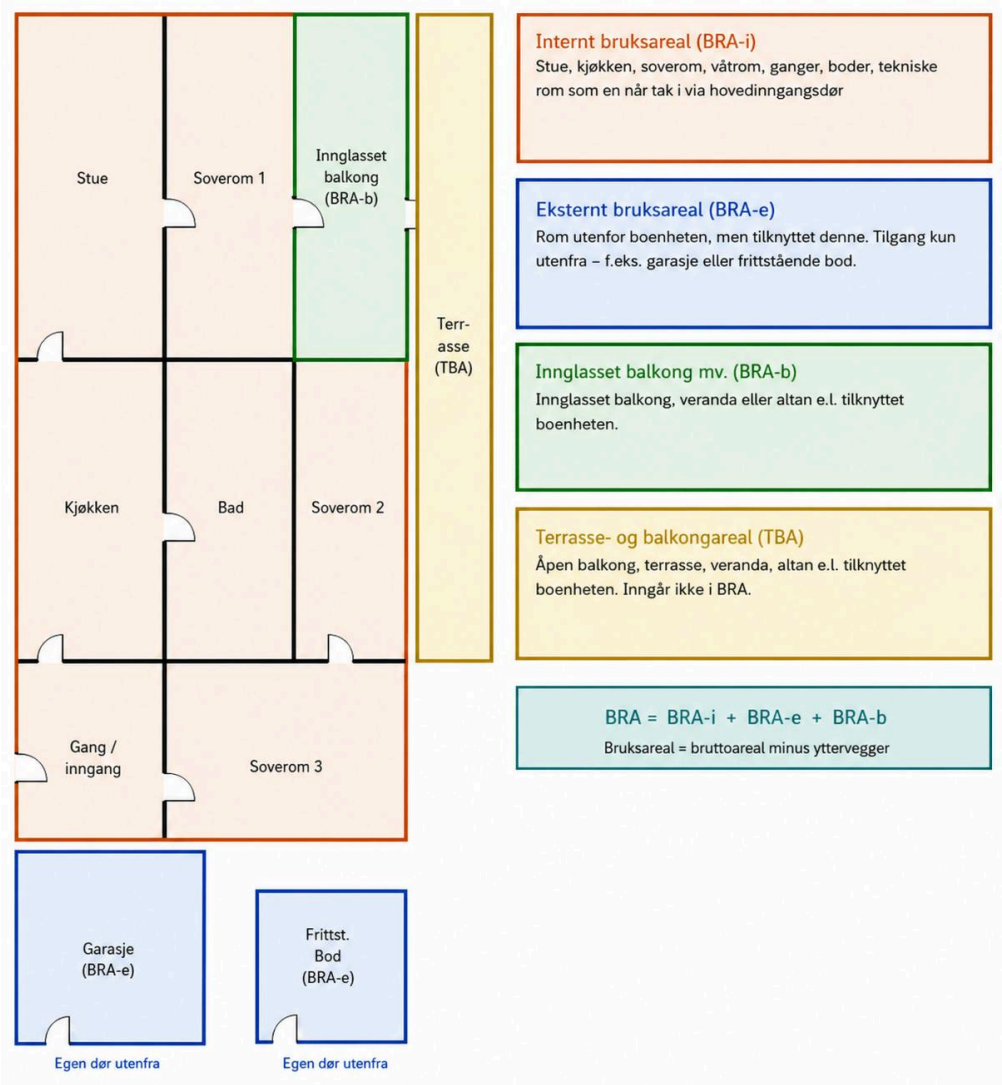
DEFINISJONER

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.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

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

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



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

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	14.10.2026	Versjon 1