

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Haukåsbakken 4

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 690: Bnr 13
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1995
Befaringsdato	07.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	205
Referansenummer	STKW3F5S
Rapportdato	08.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
111 m²	0 m²	0 m²	60 m²

2	16	13	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 400 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 750 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

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 5
1.1 - Sammendrag 5
1.2 - Spesielle forhold 5
1.3 - Oppdragets mandat 5
1.4 - Tilstand 6
1.5 - Verdi 6
1.6 - Oppdrag 6

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Eiendommer 8
2.3 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 25
3.4 - Branntekniske forhold 26
3.5 - Lovlighetsmangler 26

4 - Verdivurdering 28
4.1 - Oppsummering 28
4.2 - Teknisk verdi 28
4.3 - Sammenlignbare objekter 28

5 - Bilder 30

6 - Vedlegg og kilder 31

7 - Forutsetninger 32

8 - Ansvarlig takstingeniør 35

9 - Versjoner av rapporten 36

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra ca. 1995, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Haukåsen, med kort avstand til skole, barnehage, servicefunksjoner og turmuligheter. Eiendommen har en god og praktisk beliggenhet, men boligen er i stor grad fra byggeåret og bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere omtale av registrerte avvik, vedlikeholdsbehov og anbefalte tiltak, særlig knyttet til våtrom, tak, utvendige bygningsdeler og tekniske installasjoner.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1995, og bærer preg av sin alder. 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.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.
- 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)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag).

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

2	16	13	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

300 000 - 400 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 750 000

Dato verdsetting:

08.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Stian Eidhammer

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Befaringsdato
07.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
08.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 205 - version 2)



Kilder: Kartverket, NVE

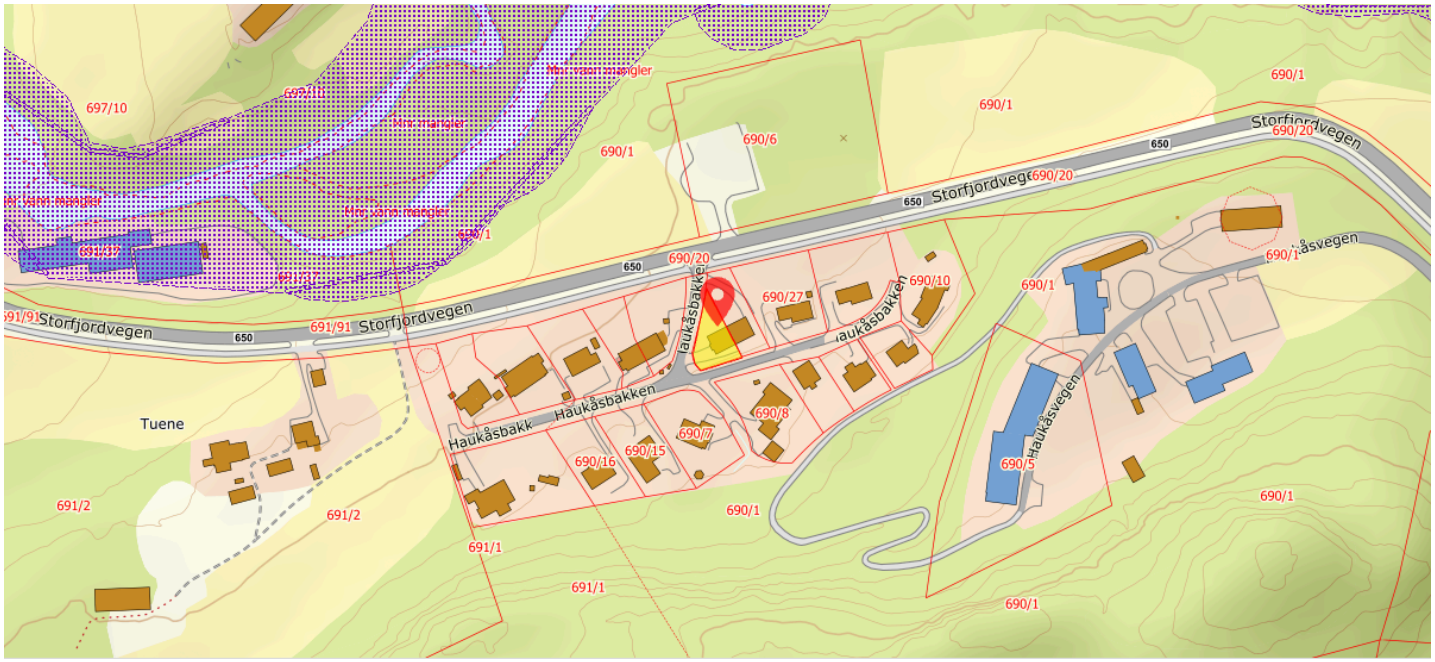
Kvikkleire

Aktsomhetsområde

Skred

Skredanalyseområde

Skredfaresone 1000 år



Kilder: NVE, Kartverket

Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Haukåsbakken 4 ligger i et etablert og rolig boligområde på Haukåsen, om lag 1 km øst for Sjøholt sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boliger og har nærhet til Ørskog skule med SFO, svømmehall, idrettshall og utendørs idrettsanlegg. Det er også kort avstand til barnehage, dagligvarebutikker, bibliotek og øvrige servicetilbud i Sjøholt sentrum. Området har gode bussforbindelser, og nærliggende turmuligheter omfatter blant annet Elvastien, Breinakken og turterreng rundt Ørskogfjellet.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	EIDHAMMER WILLIAM A B	1/1
Gårdsnummer	690	**Tomteareal**	438.2 m²
Bruksnummer	13		

Totalt tomteareal	438.2 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 111 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
111 m²	0 m²	0 m²	60 m²

2.3.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Haukåsbakken 4
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1995



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1995.
Boligen har hovedetasje + loft.

UTVENDIGE FORHOLD
Tomannsbolig vertikaldelt oppført i bindingsverk med liggende trekledning.
Malte trevinduer og ytterdører med 2-lags glass; ett glass skiftet på loft i 2025.
Saltak med A-takstoler og betongtakstein fra byggeår, metallrenner og nedløp, snøfangere mot sør og stigetrinn for feier.
Skorstein over tak med beslag og pipehatt.
Nordvestvendt treterrasse ca. 60 m² med rekkverk og levegg.
INNVENDIGE FORHOLD
Etasjeskiller i trebjelkelag, gulv på grunn som støpt betongplate.
Innvendige overflater på loft har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og panel innvendige tak.
Hovedetasje har vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Enkelte flater oppmalt i 2025 og spilevegg montert i stue.
Innvendig tretrapp med rekkverk, oppusset/beiset senere tid.
Elementpipe og vedovn i stue.
Loftsetasje med knekott og bod, delvis platekledd.
VÅTROM
Bad i 1. etasje er overflateoppusset ca. 2014/15 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger, himlingsplater, dusjkabinett, wc og servant, mekanisk avtrekk.
Bad på loft fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, panel i himling, badekar, wc og servant, panelovn og mekanisk avtrekk; overlysvindu.
Vaskerom i 1. etasje fra 1995 med vinylgulv, våtromstapet, himlingsplater, mekanisk avtrekk, dør ut og opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder og sikringsskap plassert her.
KJØKKEN
Innredning fra byggeår med glatte hvite fronter og laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinylbelegg på gulv.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.
Avløpsledninger i plast (PVC/PP) med lufting over tak.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom.
Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom og tilluft via vindusventiler; aggregat i knekott.
Vedovn i stue tilknyttet elementpipe.
TOMTEFORHOLD
Eiendommen ligger i en slak nordvendt skråning.
Forstøtningsmur av betongstein mot sør.

2.3.1.2 AREAL

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 42 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 2, Bad, Soverom 3, Hall m/trapp, Bod, Soverom		42 m²

1.etasje		**TBA: 60 m²**	**Sum BRA: 69 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp		69 m²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med plen, grus/singel, terrasser, tilbygget et enkelt vedskjul mot vest. Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse og bygg ligger utenfor byggelinje på reguleringskart. Deler av terrasse ligger og utenfor siktlinjer. Husets plassering er godkjent, men mer usikkert om terrasse utenfor siktlinje er godkjent.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Ørskog Vassverk via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 500 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 13 500 pr år

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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.

A.2.1.3	Vaskerom-Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Bad-Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3

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

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG2
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2

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

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1

A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1

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

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Vaskerom	
A.2.1	Bad loft	
A.2.1	Bad 1.etasje	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.17	Yttervegg	
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper
A.2.14.1	Radon
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak
A.3.23.1	Skredfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 300 000 - 400 000 TG3

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 1995

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom

Beskrivelse:
Vaskerom i 1.etasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har vinyl på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Avtrekk fra mekanisk vifte. Dør ut fra rommet. Varmtvannstank og sikringsskap er montert på rommet.



TG3 A.2.1.3 - Vaskerom-Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

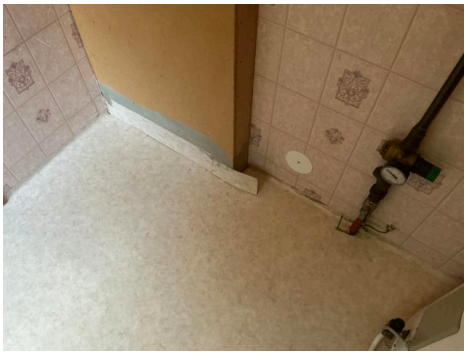
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader på tettesjikt og manglende/løst tettesjikt i overgang gulv/vegg og ved gjennomføringer.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000





TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot bad, benyttet samme hull som for bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

A.2.1 - Bad - Bad loft

Beskrivelse:
Bad på loft er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinyl på gulv, våtromstapet på vegger og panelte innvendige tak. Badet har badekar, toalett og servant. Det er panelovn på vegg. Avtrekk fra mekanisk vifte.




TG3 A.2.1.3 - Bad-Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er panel i våtsonen i skråhimling over badekar, usikre tapetskjøter på vegger.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

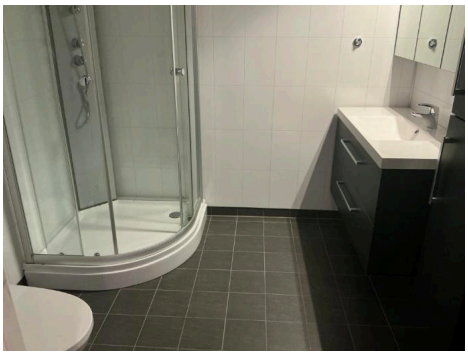
TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Det er foretatt fuktmålinger fra åpen vegg i knekottet bak badekaret. Det er ikke mulig å komme helt bort til blandebatteriet på grunn av ventilasjonsanlegget i knekottet.
Det er utført fuktundersøkelse fra tilstøtende knekott inn mot siden av badekaret, men et stykke fra blandebatteriet. Undersøkelsen omfatter dermed mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jf. vurderingene under hovedvurderingen av badet.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Årstall: 2014

Beskrivelse:
Bad er overflateoppusset i ca 2014/15, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant fra ca 2014/15.
Det har avtrekk fra mekanisk avtrekk.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 7-10 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 vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert utilstrekkelige fallforhold på gulvet, med risiko for at bruksvann kan bli stående utenfor slukets nedslagsfelt. Dusjkabinett begrenser vannbelastningen ved normal bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen på gulvet, da utilstrekkelige fallforhold kan medføre at bruksvann blir stående utenfor slukets nedslagsfelt dersom en velger dusjløsning uten dusjkabinett.

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

Beskrivelse:
Det er smøremembran med ukjent utførelse på gulv samt baderomsplater på vegger., begge fra ca 2014. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.
Det er målt ca17-18 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist med høyde over 10 mm, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Det er målt ca. 17–18 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, i tillegg til terskellist over 10 mm.
- Utførelsen av tettesjiktet ved dør og sluk er usikker, og det er observert smurt flislim i overgangen mellom slukrist og sluk.
- Baderomsplatene på veggene er over 10 år gamle, og det er usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales nærmere undersøkelse av tettesjiktets utførelse ved døråpning, sluk og rørgjennomføringer.
- Begrenset høyde mellom slukrist, vanntett sjikt og terskel medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell overbelastning.
- Baderomsplatenes fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder, og det anbefales jevnlig observasjon samt planlegging for fremtidig utskifting.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

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.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot bad, benyttet samme hull som for vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, da den her grenser mot kjøkkeninnredning og annen boenhet må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Undersøkelsen omfatter ikke konstruksjonen bak det mest fuktutsatte området. Måleresultatet avklarer derfor ikke om det foreligger skjulte fuktskader der. Bedre tilkomst og supplerende undersøkelse er nødvendig dersom dette skal avklares.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og egenskapene til det vanntette sjiktet.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.Trappen er beiset senere tid.
Den har et trerekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er under 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappen. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

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

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftsetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 8 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordvest i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 11 mm.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 13 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. Anlegg montert i knekott.

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsanlegget har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det er over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanlegget bør følges opp med jevnlig kontroll, og fremtidig utskifting bør planlegges på grunn av alder; det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og redusert ventilasjon.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er påvist i vaskerom. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av glødde kobber er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av vannledningenes alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje; ledningene bør følges opp jevnlig og utskifting planlegges på sikt.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tiden. Det er påvist lufting over tak.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår, montert i vaskerom

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert jevnlig avdrypp fra varmtvannsberederen til sluk. Forholdet bør undersøkes av rørlegger, da lekkasjen medfører unødvendig energitap.
- Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1995 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Jevnlig avdrypp fra varmtvannsberederen bør undersøkes av rørlegger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Forholdet medfører unødvendig vann- og energiforbruk.
- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting anbefales.

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

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler tilfredsstillende gnagersikring.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Inntrekksveier for gnagere må sikres og tettes for å redusere risikoen for skadedyrangrep og skader på bygningen.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. En del av underskap/skuffer er byttet ut for noen år siden som følge av fuktskade. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På gulv er det vinylbelegg fra byggeår.



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kjøkkenventilatorens alder tilsier usikker fremtidig funksjon; det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for utskifting, da funksjonssvikt kan medføre redusert avtrekk og behov for uforutsett utskifting.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Loftsetasjen har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og panelte innvendige tak. Boden er delvis platekledd.
Hovedetasjen har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Innvendige overflater er delvis fra byggeåret og cirka 30 år gamle. Noen overflater er malt opp igjen i 2025, og det er montert en spilevegg i stuen. Overflatene har normal slitasje ut fra dette.

I forbindelse med eierskifte vil det imidlertid være naturlig at det avdekkes at overflatene har mindre skader/ fargeforskjeller etc. Dette anses som normal slitasjegrad.



TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er registrert fargeforskjeller i gulvbelegget, blant annet i stue. Årsaken er ukjent og forholdet vurderes å være av estetisk art.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under sotluken. Ubrennbart materiale må monteres for å redusere faren for glør fra aske.
- Brennbart materiale er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken. Avstanden må økes til minimum 300 mm for å redusere faren for varmeutvikling.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør/vaskeromsdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til boligen.
Alle konstruksjonene er fra byggeår, et punktert glass i vindu på loft er skiftet i 2025





TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis slitt kledning med høyt fuktnivå.
- Det mangler gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kledningen har stedvis slitasje og høyt fuktnivå. Berørte områder bør undersøkes nærmere og skadet materiale utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for råte og videre fuktskader.
- Manglende gnagesikring bør monteres for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:
- Vinduer er stedvis slitte og har høyt fuktnivå. Balkongdør mot nord har tilsvarende forhold.
- Det er stedvis skader i pakninger og utvendige glasslister.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vinduer og balkongdør mot nord bør undersøkes nærmere og vedlikeholdes med nødvendig utbedring av slitte overflater; forhøyet fuktnivå kan medføre videre material- og overflateskader.
- Skader på pakninger og utvendige glasslister kan redusere tettheten og øke vannbelastningen på karm og ramme. Berørte deler bør repareres eller skiftes.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, i stor grad gjenbygget, kun vurdert fra innredet loft og mindre knekott.

Vurdering/Avvik:
- Loftet er kun begrenset tilgjengelig mot sørøst, og takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget. Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Begrenset tilgjengelighet gjør at takkonstruksjonen kun er delvis vurdert; nærmere undersøkelse anbefales for å avklare utførelse og eventuelle skjulte avvik.
- Lufting og deler av konstruksjonsoppbyggingen er ikke verifisert. Eventuelle mangler kan medføre kondens og fuktbelastning i skjulte deler av takkonstruksjonen. Det er ikke påvist slik skade ved de tilgjengelige observasjonspunktene.

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

Beskrivelse:
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og overlysvindu, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår. Stigetrinn for feier, snøfangere mot sør.
Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:
- Taktekkingen og undertak er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det er stedvis en del mose på taktekkingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis mose på taktekkingen bør fjernes, og taket bør rengjøres og kontrolleres for eventuelle skader, da mose kan bidra til fuktbelastning og redusert levetid.
- Taktekkingen, renner og nedløp er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid; det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, med risiko for lekkasje og funksjonssvikt over tid.




HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er snøfangere mot sør. Det er stigetrinn for feier.
Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket mot nord. Det bør monteres snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav, men det er ikke krav om dette.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:
Skorsteinen over tak er utført med heltrukket beslag og pipehatt. Det ble ved befaring fra bakkenivå ikke observert åpenbare skader eller avvik. Det tas forbehold om forhold som ikke kan avklares uten nærmere inspeksjon fra tak/tilkomst, herunder utførelse av beslag, tettinger, innfesting og skorsteinens underliggende konstruksjon.

TG2 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:
Bygningen har et overlysvindu på bad, trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise skader på trematerialet og i overflatebehandlingen på overlysvinduet og i foringen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvise skader på trematerialer eller overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG2 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:
Utgang fra stue til nordvestvendt treterrasse på ca 60 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,90 m, men ikke krav til rekkverk utifra terrenghøyde. Deler av terrassen ligger utenfor siktlinjer i reguleringsplan, ukjent om plassering er godkjent.

Vurdering/Avvik:

- Terrassen har svai som følge av 19 mm terrassebord på bjelkelag med 60 cm senteravstand, noe som medfører nedbøyning og forkortet levetid for terrassebordene.
- Levegg, terrassebord og rekkverk er slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrassen bør utbedres ved å forsterke bjelkelaget og/eller redusere bjelkeavstanden, da dagens oppbygning med 19 mm terrassebord på 60 cm avstand medfører svai og forkortet levetid for terrassebordene.
- Levegg, terrassebord og rekkverk er slitt og bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov, for å unngå videre fuktskader.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:
Dette er et kjellerløst bygg. Bygget har betongplate mot grunnen + betong ringmur.
Det er stedvis noe saltutslag på muren, dette anses ikke som unormalt på en slik konstruksjon. Jfr drenering/taknedløp.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:
Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng. Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen. For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.

Vurdering/Avvik:

- Det er stedvis registrert salt-/kalkutslag på murens puss eller maling, skyldes fuktbelastning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å lede taknedløp bort fra muren og følge med på saltutslagene, da fortsatt fuktbelastning kan medføre økt utfelling og over tid påvirke puss- og betong.

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

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer er av betongstein mot sør. Høyde på mur ca 1 m, underlag er løs singel/grus, som vurderes som mykt underlag.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning, selve området rundt boligen er planert med drenerende masser.

Vurdering/Avvik:

- Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel. Det anbefales å avklare skredfaren nærmere med kommunen eller fagkyndig ved eventuelle søknadspliktige tiltak 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.

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:* *1995*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Ukjent**
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?	**Nei**

Det er gjort noe arbeid i 2017, ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

El-anlegg fra byggeår. Automatsikringer i el-skap fra byggeår, ny måler i 2017. Det er gjort mindre arbeid på el anlegg i forbindelse med oppussing av bad i hovedetasje. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, 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

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.
- Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført. Det er opplyst i tidligere rapporter at det kan forekomme noe støy fra avløpsrør etc fra naboseksjon.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

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 med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Vaskerom på hovedetasje er på godkjent tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. På tegning fremgår og et soverom i hovedetasje, som ved bygging ble tatt inn i stue. Dette er endring som ikke krever søknad. Deler av terrassen ligger utenfor siktlinjer i reguleringsplan, ukjent om plassering er godkjent, dette må undersøkes nærmere med kommunen.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	08.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 750 000**

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1995 på egen eiertomt beliggende i Haukåsbakken på Sjøholt i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikker etc i Sjøholt sentrum.

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng mot nord. Boligen er ca 31 år , den er i stor grad original fra byggeår jamfør tilstandsrapport.

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 den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

4.2 Teknisk verdi

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 817 734
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 150 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 2 667 734)*	**2 650 000**

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	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**3 000 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 3	04/29/2026	3 250 000	3 400 000	30 088 *Areal:* 113 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 3	09/24/2024	3 050 000	3 050 000	26 991 *Areal:* 113 m²

Haukåsbakken 2, 6240 ØRSKOG	10/31/2023	2 500 000	2 500 000	23 364
Byggeår: 1995 *Soverom:* 4				*Areal:* 107 m²
Synnesmarka 7, 6240 ØRSKOG	07/19/2023	3 250 000	3 250 000	27 778
Byggeår: 2004 *Soverom:* 3				*Areal:* 117 m²
Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG	09/13/2023	2 750 000	2 790 000	25 833
Byggeår: 1993 *Soverom:* 4				*Areal:* 108 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris 26 864 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæring - dødsbo ikke utfylt			Nei
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	21.03.1995		Nei
Mdilertidig brukstillatelse	17.11.1995		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.

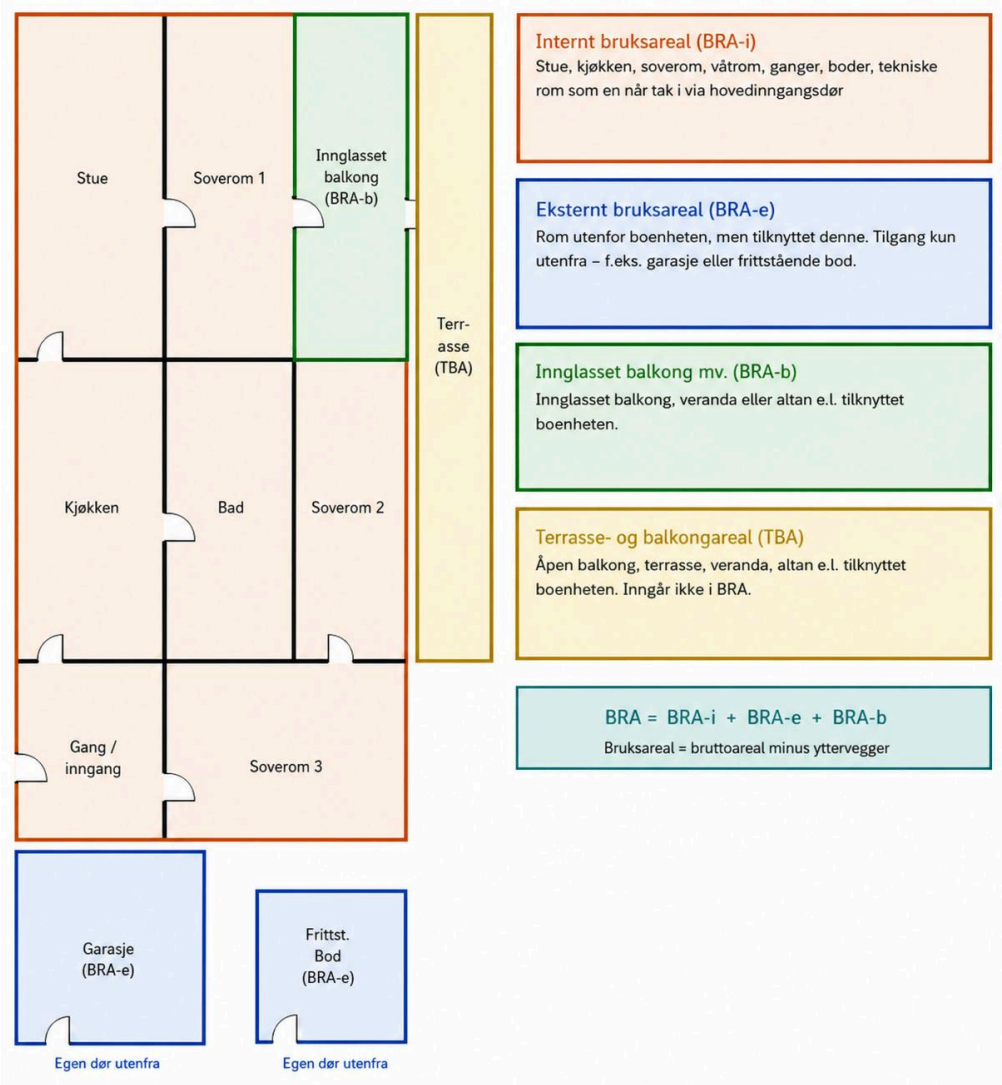
DEFINISJONER

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

NITO

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	