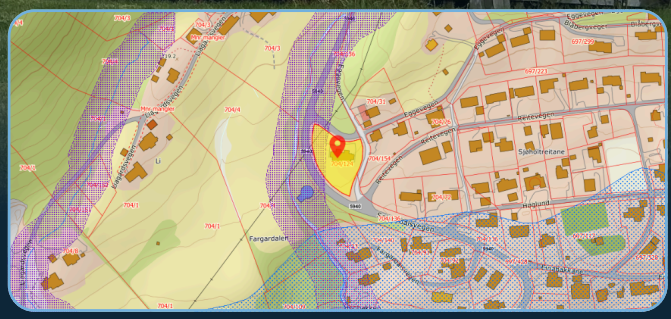


LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Eggevegen 7

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 704: Bnr 124, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1991
Befaringsdato	29.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	234
Referansenummer	STPUPU3P
Rapportdato	30.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	5 m²	0 m²	42 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
0	14	15	0

Vurdert markedsverdi

kr 2 500 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Regulering - infrastruktur 7
2.3 - Kostnader 7
2.4 - Eiendommer 7
2.5 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Leilighet 11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 22
3.4 - Branntekniske forhold 23
3.5 - Lovlighetsmangler 23

4 - Verdivurdering 24
4.1 - Oppsummering 24
4.2 - Teknisk verdi 24
4.3 - Sammenlignbare objekter 24

5 - Vedlegg og kilder 26

6 - Forutsetninger 27

7 - Ansvarlig takstingeniør 30

8 - Versjoner av rapporten 31

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

3-roms selveierleilighet i underetasjen i en 4-mannsbolig fra ca. 1991, med to soverom, terrasse på ca. 42 m² og utebod. Boligen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til sentrum, servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte tur- og friluftsområder.

Tilstandsrapporten viser en bolig med flere oppgraderinger, blant annet bad fra 2021, kjøkkenfornyelse fra 2018 og nye laminatgulv fra 2019. Det er samtidig registrert enkelte avvik og aldersrelaterte forhold som må påregnes fulgt opp. Det vises for øvrig til den komplette tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av avvik, anbefalte tiltak og øvrige vurderinger.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1991. 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. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

0	14	15	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 500 000

Dato verdsetting:

30.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Luka Espen

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
29.10.2026

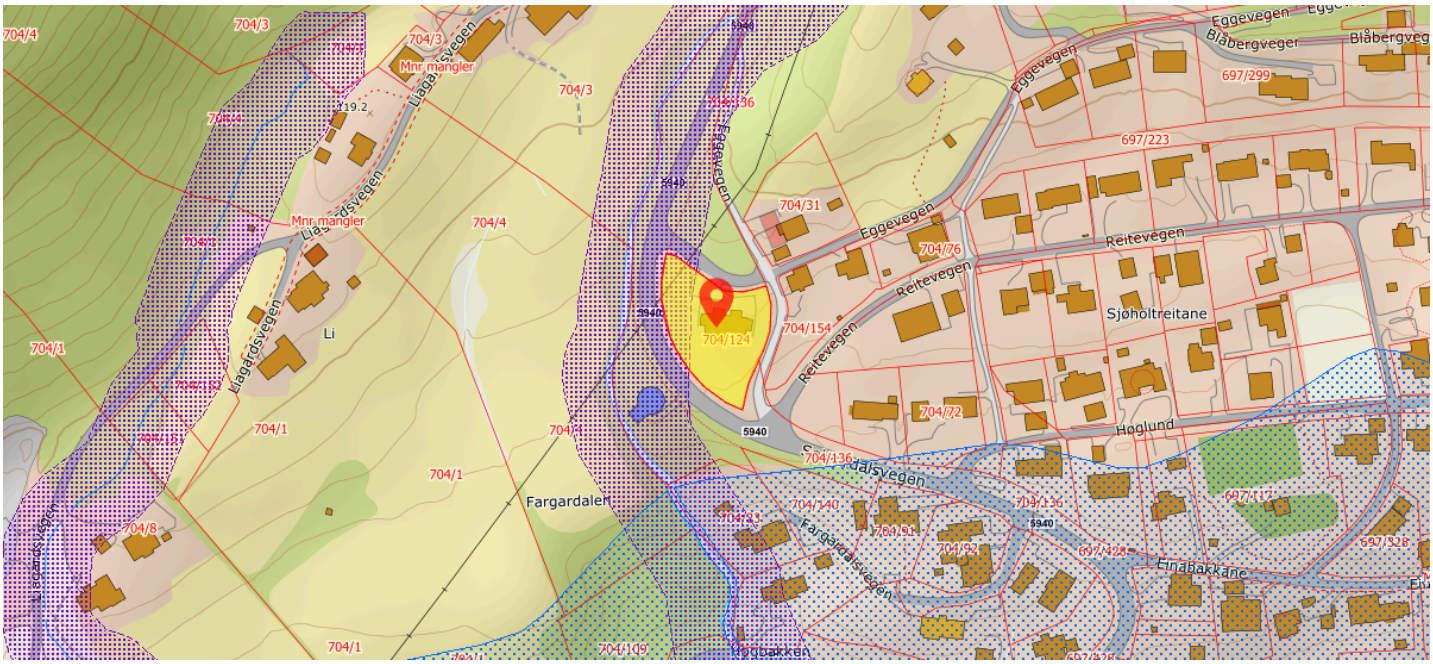
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Espen Luka

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
02.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 234 - version 3)



Kilder: NVE, Kartverket

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eggevegen 7 ligger i et etablert boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til Sjøholt sentrum. I sentrum finnes dagligvarebutikker, kafé, bank, bensinstasjon, bibliotek, bussholdeplass og øvrige servicetilbud. Ørskog skule, Årøyhaugen barnehage, Ørskoghallen og idrettsanlegg ligger i nærområdet. Beliggenheten gir også nærhet til fjord, skog- og turområder, samt gode forbindelser med bil til Ålesund og omegn.

2.2 Regulering - infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og terrasseplattinger. Det er etablert egen felles biloppstillingsplass for sameiet på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Deler av tomta er veggrunn/trafikkareal.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

2.3 Kostnader

- Eiendomskatt ca kr 3 000 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 14 000 pr år
- Fellesutgifter kr 750 pr måned

2.4 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	2240.5 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	704		
Bruksnummer	124		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal	2240.5 m²

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal	70 m²
Sum BRA-i	65 m²
Sum BRA-e	5 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	42 m²

2.5.1 LEILIGHET

Andre småhus m/3 boliger el fl

Eggevegen 7
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1991



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 704: Bnr 124

Seksjon 2

Sameiebrøk:	66/270
LUKA ESPEN	1/1

2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms selveierleilighet beliggende i underetasje i 4-mannsbolig fra 1991. Bygget har hovedetasje + underetasje + kryploft. Boligen ligger i underetasje mot øst. Sameiet består av 4 leiligheter.

UTVENDIGE FORHOLD
Taktekking er betongtakstein fra byggeår.
Takkonstruksjon er takstoler i tre.
Bygget er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning, og har murvegg mot øst.
Vinduer og balkongdør er i malt tre med 2-lags glass; ett vindu på soverom er nytt i 2025. Hovedytterdør er malt.
Grunnmur i lettklinkerblokker på bodtilbygg, utvendig pusset; hovedbyggets murkonstruksjon er ikke dokumentert/kjent.
Drenering og fuktsikring er fra byggeår.
Fra stue i underetasje er det utgang til terrasse på terreng, ca. 42 m² i trekonstruksjon med rekkverk.
INNVENDIGE FORHOLD
Laminatgulv i oppholdsrom, fliser med gulvvarme i vindfang. Vegger er malte/tapetserte, delvis med brystningspanel, og himlingsplater i innvendige tak. Stue har innkassing med innfelte spotter. Nye laminatgulv i stue, kjøkken, gang og ett soverom fra 2019, og nye takplater i gang og deler av stue fra 2019.

Gulv på grunn som støpt betongplate, trebjelkelag mot leilighet over.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Utebod med betonggulv, pussede murvegger, panel i innvendig tak. Det er innlagt strøm.

VÅTROM

Bad oppusset i 2021 av Braute, KV Elektro AS og Valle Rør AS. Flislagt gulv med gulvvarme, våtromsbelegg og malte plater på vegger, samt himlingsplater i tak. Dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin; varmtvannstank er plassert på rommet. Avtrekk via elektrisk vifte og tilluft via spalte i dør.

KJØKKEN

Innredning fra byggeår, fornyet i 2018 med nye fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert vannstoppsystem. Laminatgulv fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran på bad.
Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1991, plassert på bad med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
Ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken og tilluft via vindusventiler.
Varmepumpe luft-til-luft i stue.
Vedovn i stue og skorstein i lettklinker fra byggeår; brennplater i ovn er skiftet i 2026 ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i ei slak skråning, med asfalterte utearealer mot nord inn mot boligen.
Forstøtningsmurer ved inngang i lettklinkerblokker.
Gjeldende kart viser ingen hensynssoner for skredfare på eiendommen, mens flomfare er angitt på deler av eiendommen.
Byggegrunn er ikke kjent.

2.5.1.2 AREAL

Underetasje		TBA: 42 m²	Sum BRA: 70 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang		65 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		5 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

TG 2 A.2.5.3 **Utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) i rom under terreng**

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

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

TG 2 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

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

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

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

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

Bad, Underetasje

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.14.1 **Radon**

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

3.2 Leilighet



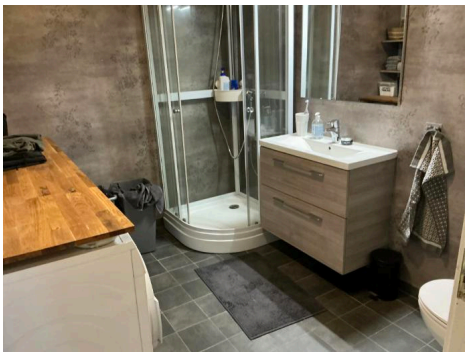
Byggeår: 1991

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Bad er sist oppusset i 2021, opplyst av tidligere eier å være utført av Braute, KV Elektro AS og Valle rør AS. Det foreligger på boligmappa.no sluttkontroll fra Braute samt samsvarserklæring på el-arbeidet fra KV elektro AS.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsbelegg og malte plater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant, og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er og montert på rommet.



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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert én løs kantflis foran drensåpningen under toalettet. Formålet med drensslissen er fortsatt inntakt slik at forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men bør utbedres.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avviket er lokalt og gjelder flisens innfesting. Flisen bør festes slik at den ikke løsner ytterligere, samtidig som drensåpningen opprettholdes.

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskel.

På vegg er det våtromsbelegg i våtsone. Det er smøremembran fra 2021 på gulv og plastsluk fra byggeår, membranen/ tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:
- Membranen er lagt/smurt ned på sluket, men det er ikke avklart om sluket har klemring, sannsynligvis ikke utifra alder. Tettesjiktet for øvrig er ikke mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er ikke verifisert at overgangen mellom smøremembran og eksisterende sluk er utført med en dokumentert tett tilslutningsløsning. Mangelfull tilslutning kan medføre lekkasje til gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sluktype og tilslutning bør avklares gjennom kontroll av tilgjengelige detaljer og dokumentasjon fra utførende. Dersom manglende vanntetting påvises, må tiltak vurderes.



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

Årstall: 1991

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Sluk er en svart plastsluk -PP materiale, aldersvurdering er basert på Tabell C i NS 3600.2025.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.
Det er tilluft via spalte i dør.

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

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

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

Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Dusjsonen grenser mot yttervegg og soverom med garderobeskap, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot varmtvannstank, som er 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.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

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 tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Det foreligger "Kontroll og garantierklæring for montering av våtrom" fra Braute AS datert 27.4.2021.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Det foreligger kontroll- og garantierklæring for montering av våtrom fra Braute AS datert 27.04.2021.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fremlagt kontroll- og garantierklæring dokumenterer at arbeid er utført, men det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon i form av bilder og beskrivelse til å oppfylle alternativene i A.2.1.9.1 i NS 3600.2025. Utførelsen av skjulte tettingsdetaljer kan derfor ikke etterprøves fullt ut.
- Dette medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse, men er ikke i seg selv dokumentasjon på lekkasje eller funksjonssvikt. Dokumentasjon fra utførende eller tidligere eier bør etterspørres om slik finnes.

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

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken med tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran er montert i bad. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da de er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (svarte PP-rør), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tiden. Vurdert utifra alder og materiale og Tillegg C i NS 3600.2025.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 120 l varmtvannstank far 1991. Tanken er plassert i bad. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannsberederen er fra 1991 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Berederen er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av berederens alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges.

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Varmepumpe luft til luft er montert i stue. Varmepumpen er antatt å være fra ca. 2010. Nøyaktig alder er ikke dokumentert.

Vurdering/Avvik:

- Varmepumpe luft til luft i stue har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmepumpen bør følges opp med jevnlig kontroll og det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder og gjenværende levetid er usikker og det foreligger økt risiko for funksjonssvikt.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

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

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med hvite folierte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Selve innredningen er fra byggeår, men fornyet i 2018 med nye fronter og benkeplate etc. Det er montert vannstoppsystem.



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

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

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

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

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

Beskrivelse:
Leiligheten har laminatgulv. Vindfanget har fliser på gulvet med gulvvarme. Veggflatene er malte eller tapetserte, med noe malt brystningspanel. Innvendige tak har himlingsplater. Det er etablert en innkassing i stuen med innfelt spotbelysning. Det ble lagt nye laminatgulv i stuen, på kjøkkenet, i gangen og på det ene soverommet i 2019. Det ble også montert nye takplater i gangen og deler av stuen i 2019.
Det er påvist hullrom under fliser i vindfang, men foreløpig ikke oppsprukne flisfuger e.l.
Uteboden har betonggulv, pussede murvegger, én vegg med panel og panel i innvendig tak. Det er strøm i boden. Utebod er vanskelig å besiktige på grunn av betydelig lagring ved befaring, bør undersøkes nærmere når den er tømt.

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

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 2 A.2.5.3 **Utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) i rom under terreng**

Beskrivelse:
Boligen er oppført i 1991. Det er foretatt hulltaking i soverom i underetasjens leilighet, ved hjørnet mot nordøst. Ved undersøkelsen ble følgende oppbygning registrert, fra innvendig side: sponplate, plastfolie, isolasjon, asfaltpapp og mur. Det ble målt en fuktkvote på 19 vektprosent i trebasert materiale i konstruksjonen. Det ble ikke påvist synlige fuktskader i det undersøkte området.
Uteboden har pussede murkonstruksjoner i bakre del. Det er registrert saltutslag på muroverflatene i utebod, men begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av lagring.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert forhøyet fuktinnhold i den undersøkte konstruksjonen, med målt fuktkvote på 19 vektprosent. Måleresultatet indikerer fuktbelastning, selv om det ikke ble påvist synlige fuktskader ved hulltakingen.
- Målt verdi er på samme nivå som oppgitt ved undersøkelse i 2025. Målingene dokumenterer ikke en økning i det aktuelle målepunktet, men avklarer ikke variasjoner gjennom året eller tilstanden i øvrige deler av veggen.
- Den innvendig utforede murveggen er utført med både plastfolie og asfaltpapp. Oppbygningen gir grunn til nærmere vurdering av konstruksjonens uttørkingsmuligheter og risiko for fuktansamling. Konstruksjonsløsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte løsning, men vanlig på byggeårets tidspunkt..
- I uteboden er det registrert saltutslag på pussede muroverflater. Dette indikerer fukttransport gjennom murverket, men observasjonen alene avklarer ikke om fukten skyldes inntrengning fra terreng, opptrekk fra grunnen eller andre forhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid utvikles fuktskader i trebaserte materialer i den utforede veggkonstruksjonen. Undersøkelsen omfatter et begrenset område, og tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen er ikke avklart.
- Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for eventuell utvikling. Dette bør omfatte kontrollmålinger og vurdering av behovet for supplerende undersøkelser i tilstøtende veggpartier. Utvendige fuktforhold, herunder terrengfall, bortledning av tak- og overflatevann samt drenering og fuktsikring, bør inngå i vurderingen.
- Saltutslagene i uteboden bør ses i sammenheng med de øvrige fuktregistreringene. Eventuelle utbedringstiltak må tilpasses påvist årsak og omfang

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er vedovn i stue, brennplater byttet i 2026. Lettklinkerpipe fra byggeår.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere fare for glør fra aske.

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, murvegg mot øst.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er et nyere vindu (2025) på det ene soverommet.
Det er malt hovedytterdør til boligen.

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

Beskrivelse:

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.
- Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

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

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise skader på kledningen eller overflatebehandlingen. Kledningen fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kledningen har punktvise skader og fremstår generelt slitt; vedlikehold og utbedring av skadde områder bør påregnes for å opprettholde beskyttelsen mot fukt og videre nedbrytning.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert generelt slitt treverk og oppsprukket finerfelt på balkongdør og enkelte vinduer.
- Vinduer og ytterdører er ca 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitt treverk og oppsprukket finer på balkongdør og enkelte vinduer bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning og fuktskader.
- Vinduer og balkongdør er fra 1991 og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges på sikt grunnet økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG 1 A.3.17.3 **Et nytt vindu fra 2025**

Årstall: 2025

Beskrivelse:
Det er et nyere vindu (2025) på det ene soverommet.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 2 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Det er utgang fra stue i underetasje til terrasse på terreng på ca 42 kvm. Terrassen er utført i trekonstruksjoner.
Det er montert rekkverk i treverk med høyde ca 0,89 m. Utifra terrenghøyde er det ikke krav til rekkverk.

Eier har opplyst om at det i 2024 er foretatt utbedring av tettesjikt på terrasse til leilighet i hovedetasje, ikke nærmere vurdert.

Vurdering/Avvik:

- Treverket både på terrassen og rekkverk fremstår generelt slitt og har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Treverket er generelt slitt og står foran vedlikehold; overflatene bør rengjøres, behandles og skadde deler utbedres for å hindre videre nedbrytning.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i bodtilbygg, utvendig pusset. Murkonstruksjonen i hovedbygget er ukjent, men det kan være betongmur der.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekk i overgangen mellom hovedbygget og uteboden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Årsaken til sprekken er ikke avklart. Den kan ha sammenheng med ulike bevegelser mellom hovedbygget og bodtilbygget. Videre bevegelse kan gi økt oppsprekking og utetthet i overgangen. Sprekken bør dokumenteres og følges opp, og behovet for nærmere undersøkelse må vurderes før lokal reparasjon.

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

Beskrivelse:
Drenering og fuktsikring er fra byggeår, ukjent type/omfang. Stedvist påvist noe vorteplast som fuktsikring ved utebod.

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

Vurdering/Avvik:

- Drenering og fuktsikring er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på ca 35 år.
- Det er noe skader på vorteplast på utsiden av utebod.
- Lysgrav ved ene vindu er en utsatt konstruksjon med tanke på fuktgjennomtrenging.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dreneringens funksjon er usikker på grunn av alder. Forhøyet fukt i utforet vegg og saltutslag i bod kan ha sammenheng med utvendig fuktbelastning, men årsaken er ikke endelig avklart. Vedvarende fuktbelastning kan gi skade på innvendige trebaserte konstruksjoner. Terrengavrenning, lysgrav og lokal fuktsikring bør undersøkes samlet før omfanget av tiltak bestemmes.
- Det anbefales lokal utbedring/utskiftning av skadet vorteplast, for å unngå fuktgjennomtrenging bak vorteplasten.

A.3.22 - Terrengforhold - forstøtningsmurer

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved inngang.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen. Det er vurdert slik at høyde på mur på begge sider er såpass store at det ikke kreves ytterligere sikring.

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei slakk skråning, det er asfalterte utearealer mot nord inn mot boligen.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er muligheter for vannansamlinger på terrenget, og det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrengforholdene bør følges opp og eventuelle vannansamlinger ledes bort fra boligen for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår hensynssoner og aktsomhetsområder som indikerer flomfare på deler av eiendommen jamfør kart. Dette kan få konsekvenser ved søkndaspliktige tiltak på eiendommen, i tillegg til generell fare for skader ved flom/store nedbørsmengder.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

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:* *1991*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

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

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger en samsvarserklæring fra KV Elektro AS for arbeid på badet i 2021 på Boligmappa.no.
Det foreligger også en samsvarserklæring for arbeid utført av Acel AS i sikringsskapet i 2024.

BEHOV FOR KONTROLL

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

El-anlegget er fra byggeåret, men sikringene og overspenningsvernet ble skiftet ut i 2024 av ACEL AS. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet. Måleren ble skiftet i 2017. Det ligger også dokumentasjon fra KV Elektro AS på arbeid utført på badet i 2021, tilgjengelig på boligmappa.no.
El-anlegget er fra byggeåret, men det er foretatt enkelte oppgraderinger de senere årene. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsynskontroll de siste fem årene. Det er et lovkrav at det skal foreligge samsvarserklæring for arbeid utført på elektriske anlegg etter 1999. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagfolk.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Boligen er utstyrt med brannslange og røykvarslere.

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.

En mindre gang på tegning er ikke bygd, men idag endel av hall/stue.
Det minste soverommet er på tegning angitt som "bod/soverom" - vurdert som soverom utifra dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	30.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 500 000**

3-roms selveierleilighet fra 1991, beliggende i underetasjen i en firemannsbolig ved Eggevegen, nord for Sjøholt sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet. Det er ca. 1,5–2,5 km til butikk, barnehage og skole. Leiligheten er delvis oppusset de senere årene, blant annet ble badet pusset opp i 2021. Bygget ligger øverst i skråningen ovenfor Sjøholt sentrum og har gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er gjort sammenligninger av omsetninger for 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

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 744 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 750 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 094 000)*	**2 100 000**

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	450 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 550 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Jørnvegen 23, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2016 *Soverom:* 2	09/28/2023	3 100 000	3 510 000	40 814 *Areal:* 86 m²
Lånamarka 41, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2002 *Soverom:* 2	11/05/2025	2 700 000	2 720 000	40 000 *Areal:* 68 m²

Lånamarka 36, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 1	12/16/2024	2 800 000	2 700 000	51 923 *Areal:* 52 m²
Lånamarka 40, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	04/24/2025	3 400 000	3 350 000	47 857 *Areal:* 70 m²
Lånamarka 36, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 2	10/28/2020	3 000 000	3 350 000	45 270 *Areal:* 74 m²
Lånamarka 59, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 2	11/10/2021	2 090 000	2 600 000	36 620 *Areal:* 71 m²
Sjøholtvegen 7, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2002 *Soverom:* 1	06/25/2025	2 200 000	2 500 000	39 063 *Areal:* 64 m²
Jørnvegen 20, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	02/19/2025	2 600 000	2 600 000	41 270 *Areal:* 63 m²
Sjøholtvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1963 *Soverom:* 1	01/18/2024	1 990 000	1 900 000	27 143 *Areal:* 70 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	40 825 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegning	08.01.1991		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.11.1991		Nei
Egenerklæring	29.10.2026		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.

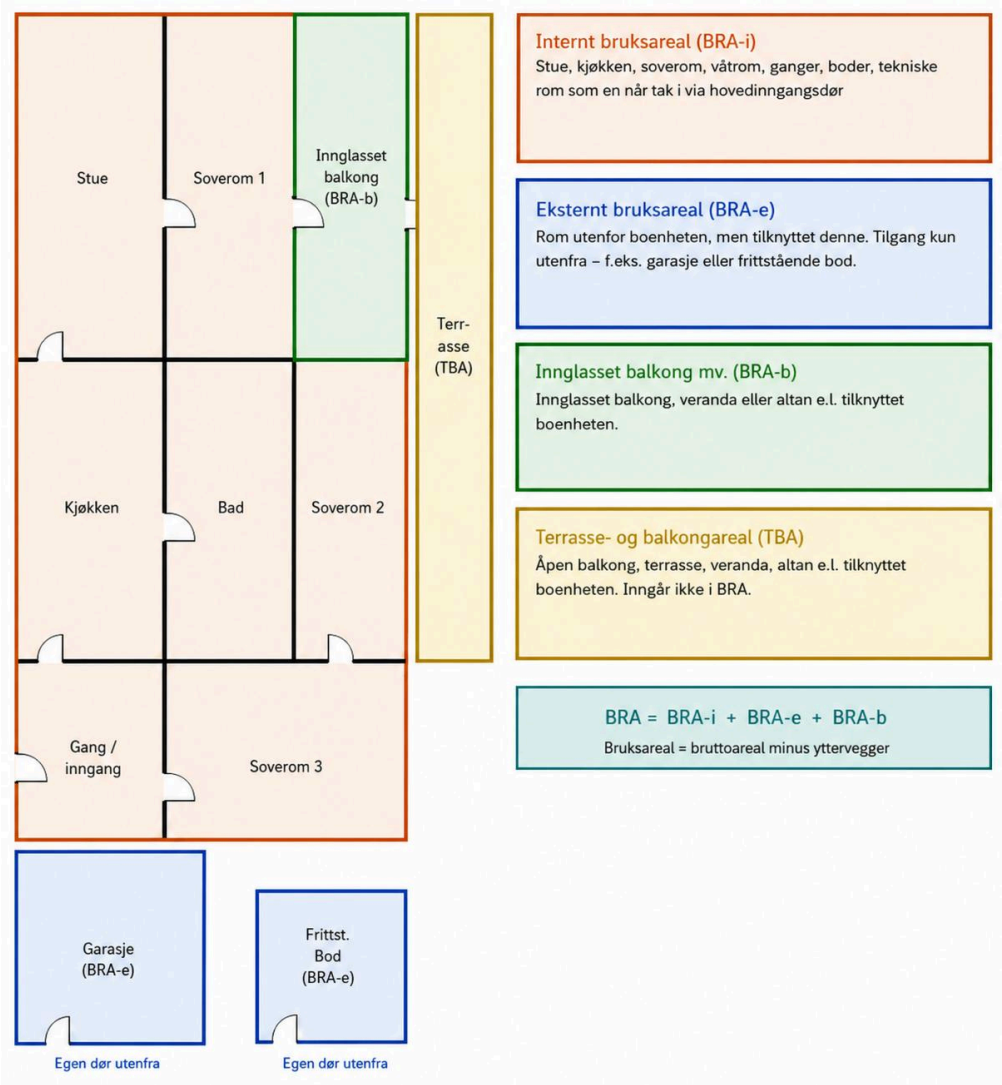
DEFINISJONER

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

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	30.10.2026	
2	30.10.2026	
3	02.11.2026	