

Tilstandsrapport



Enebolig



Hans Egedes gate 41, 9406 HARSTAD



HARSTAD kommune



gnr. 58, bnr. 407

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 12438-1248

Elendomsverdi ref nr: UJ7817

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Hans Egedes gate, sentralt i Harstad by. Attraktiv beliggenhet i regulert boligfelt, med boliger oppført i samme tidsepoke.

Eiendommen har meget fin utsikt og gangavstand til alle fasiliteter. Eneboligen ligger i et rolig, barnevennlig område. Belegningsstein og støttemurer i innkjørselen. Biloppstillingsplass til 2 biler foran garasjen, to i garasje i tillegg. Arkitekttegnet (Nils Toft) enebolig på 2 etasjer ferdigstilt i 1968. Dobbelgarasje i forlengelse av boligen. Eneboligen er i sin originale tilstand, men garasjen er bygd til og balkongen er utvidet i ettertid. Det er etablert en utebod under balkongen. Eneboligen er solid bygd med påkostede materialer og innredninger (fra byggeåret), men er stedvis visuelt utgått på dato.

Tomten er opparbeidet med plen, tomten var i sin tid godt vedlikeholdt og beplantet. Litt etterslep på vedlikehold i senere tid. Skiferbelagt inngangsparti og støpt natursteinsmur. Litt saltutslag i betongen mellom skifer og i opptrinn, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Eneboligen var i 1967 en påkostet bolig med høy standard. Det er registrert vedlikeholdsetterslep både utvendig og innvendig. Eiendommen vurderes derfor å ha behov for oppgraderinger og løpende vedlikehold for å tilfredsstille dagens standardkrav.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Eneboligen har flattakkonstruksjon med asfaltpapp på taktro til hovedtaktekkning. Taktekkingen lagt ny i 2011.

Takrenner, nedløp og beslag:

Taksluker med innvendige taknedløp. Heldekkende pipebeslag og luftehatter i metall.

Yttervegg:

Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning, innvendig kledd med bygningsplater. Utvendig kledning er sist overflatebehandlet i 2009.

Takkonstruksjon:

Flattakkonstruksjon med ukjent oppbygging, ingen inspeksjonsmuligheter. Takkonstruksjonen har innvendige taksluker. Asfaltpapp på taktro. Hovedtaktekkning skiftet i 2011. Under skifting av taket i 2011, ble det en større vannskade (storm). Det ble en forsikringssak av dette, og store deler av stuen ble i den forbindelse betydelig oppgradert. Forsikringsselskapet med innleide håndverkere utbedret skaden. Isolasjon og innvendige overflater i stuen ble skiftet.

Vindu:

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, stedvis 2-lags koplede glass. Vinduene er i sin helhet fra byggeåret. Markiser over vindu i stue/kjøkken mot sørvest, samt vindu i stue mot sørøst.

Dør:

1 stk. hovedinngangsdør i edeltre med sidefelt i samme utførelse.
2 stk. balkongdør, malt tredør med 2-lags glass.

1 stk. kjellerdør, med 2-lags glass.

2 stk. leddporter i edeltre.

Veranda:

1 stk. veranda med utgang fra stue i hovedetasjen. Verandaen har støpt dekke med betong/stålsøyler på støpte fundamenter som bærende konstruksjon. Rekkverk med stålstendere og liggende malte rekkverksbord i tre. Trapp ned til terreng. Avvik ifm. HMS registrert, se eget punkt.

Trapp:

Det er etablert tretrapp i terreng, samt trapp opp til veranda. Trappene er utført i tre.

Trapp mot nordøst.

Plassbygget trapp i betong, belagt med skifer.

Trapper ved hovedinngang.

Plasstøpte trapper i betong. Belagt med skifer. Avvik ifm. HMS registrert, se eget punkt.

Andre utvendige forhold:

Det er lagt varmekabel i trapp og brostein utvendig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

gulv:

parkett 1-stavs i stuen i hovedetasjen, belegg og teppegulv ellers. Gulvvarme i stuen i 1. etasje, lagt i 2012.

vegger:

malte/tapetserte bygningsplater, panel, malt mur, våtromstapet og våtromspanel, samt malte betongvegger.

himling:

spilepanel i stuen og i kjellerstuen, hvite malte takplater ellers.

Garasje:

deler av garasjen er kledd med bygningsplater av Eternitt. Eternitt kan inneholde Asbest.

Etasjeskille:

Støpt gulv på grunn med ukjent frost- og fuktsikring. Isoleret trebjelkelag mellom etasjene.

Pipe og ildsted:

Boligen har 2 løps Teglsteinspipe, pipen er belagt med teglstein i stuen i hovedetasjen. Plassmurt teglsteinspels i stuen i 1. etasjen. Kombiovn olje/parafin i stue i kjeller. Det har aldri vært fyr med olje i boligen, systemet ble aldri koblet ferdig.

Rom under terreng:

Det er utførede trevegger under terreng i kjelleretg. Det er boret hull i utforet trevegg, uten å påvise unormale forhold. Det ble målt til 8,9 vektprosent i bunnsvill, alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

Beskrivelse av eiendommen

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under deler av boligen. Adkomst via luke i vegg inne i hobbyrom.. Det er ventiler i ringmuren.

Trapp:

90 graders oppsøst svingtrapp, med belegget i trinn og håndlist på en side.

Avvik ifm. HMS registrert, se eget punkt.

Innvendig dør:

Slette finerdører fra byggeåret, hvorav enkelte er med glass. En dør i samme utførelse som omkringliggende vegg.

Andre Innvendige forhold:

Toshiba varmepumpe luft/luft montert i hovedetasjen, i 2011. Innerdelen ble flyttet i 2012 av leverandør ifm. tidligere forsikrings sak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.:

Badet har gulvbelegg på gulv og våtromspanel på veggene. Det er etablert dusjnisse med dusjgarnityr på vegg, badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning med lyse slette fronter, helstøpt servant, overskap og baderomsspeil på vegg. Badet er av eldre alder fra før 1997.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkablnett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper og oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for. Badet er opplyst å være fra 1980 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Rommet anbefales totalrenoveret.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad i kjeller:

Badet/dusjrommet har gulvbelegg på gulv og våtromstapet på veggene. Det er montert dusjgarnityr på vegg i dusjnisse og håndvask.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepligger. Måling er gjort i vegg mot bad.

Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Toalettrom med dusj:

Toalettrom med dusj, håndvask på vegg og gulvstående toalett. Rommet har sluk i gulvet, men er ikke vurdert som et våtrom. Dusjen har ikke vært brukt mer enn et par ganger, og ikke siden 1968. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Dersom rommet skal fungere som bad med dusj må rommet påregnes totalrenoveret for å tåle normalt bruk etter dagens forskriftskrav.

Rommet kan fungere som toalettrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:

Vaskerommet har malte betonggulv og malte betongvegger. Det er montert en seksjonsinnredning, opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader fra eventuelt lekkasjevann. Totalrenovering anbefales.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Miele seksjonskjøkken med profilerte heltrefronter. Takhøy overskap, laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag. Tapet mellom benkeplate og overskap. Innebygd stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt stor platetopp, mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er opplyst å være fra 1980. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstue i tilknytning til Bad/dusjrom i kjeller.

Gulv av trelemmer. Panel på vegg og i tak. Plassbygde benker i tre. Elektrisk ovn.

Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Toalettrom i 1. etg.:

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med belegg på gulvet og malte bygningsplater på vegger.
Håndvask på vegg og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsrør:

Vannledninger:

synlig hovedinntaksledning i kopper, innvendig fordeling i kopper.
Hovedstoppekrane er plassert ved varmtvannstanken i bod i kjelleren.
Stoppekrane er opplyst skiftet i 2016.

Vannrør er i hovedsak fra byggeår. Enkelte komponenter byttet i senere tid.

Avløp:

hovedstamme og innvendig fordeling i Soil, stedvis innvendig fordeling i plast.

Rør er i hovedsak fra byggeår. Lufting ved Durgo.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og klaffeventiler i yttervegger.

Ventil i badstuen har eternittkanal. Eternitt kan inneholde Asbest.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstank, av typen oso Hotwater, på ca. 300 liter. Tanken er produsert i 2022, og er plassert i bod i kjelleren.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Den elektriske installasjonen er fra byggeåret, påkostet i sin tid. Sikringsskap plassert i gang i kjelleren.

Opprinnelig er det skrusikringer fra byggeåret, men sikringene er erstattet med automatiske skrusikringer. Stor elektrisk installasjon med 42 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Stedvis synlig berg/fjell og stedlige masser i krypkjeller.

Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:

Ukjent dreneringssystem fra byggeåret. Synlig Bølgeeternitt nedgravd langs kjellermuren.

Grunnmur og fundament:

Eneboligen er fundamentert på forskalt og plastøpt armert betong. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Enkelte innvendige bærevegger i Leca, på støpte fundamenter.

Støttemurer:

Forstøtningsmurer i betong.

Terreng:

Slakt skrånende terreng.

Terrenget på baksiden faller mot boligen.

Det er en høyde på øversiden, trolig samme fjellet som er synlig inne i krypkjelleren.

Utvendig vann og avløp:

Vann og avløpsledninger er fra byggeåret, 1967.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann:

synlig hovedinntaksledning i kopper, hovedstoppekrane plassert ved varmtvannstanken på bod i kjelleren.

Avløp:

hovedstamme i Soil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	320 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

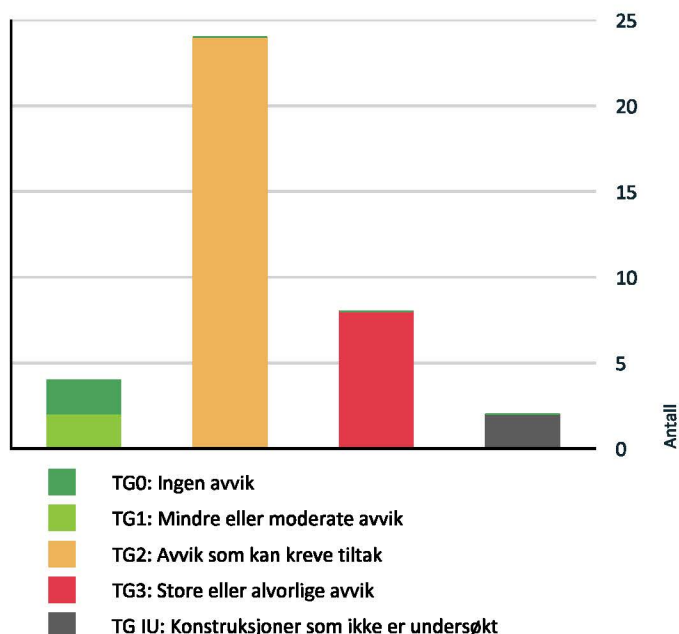
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunalt godkjente tegninger er ikke fremvist.

Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser med kommune anbefales.

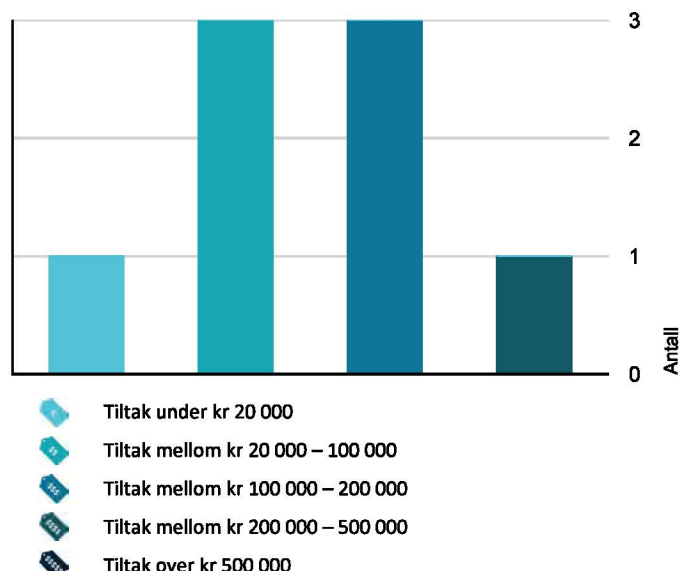
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Eneboligen var i 1967 en påkostet bolig med høy standard.

Vedlikehold
Eneboligen har litt etterslep på vedlikehold. Oppgradering og ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eneboligen har flattakkonstruksjon med asfaltapp på taktro til hovedtakteking. Taktekingen lagt ny i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Etter regn blir det stedvis stående vann på taktekingen, dette skyldes mangelfulle fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stående fukt/vann kan medføre økt fare for frostspreng og groe. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må avvik utbedres.



Fallforholdene er ikke iht. dagens krav. Det blir stående vann på taket etter regn.



Takslukene antas å være fra byggeåret, anbefales kontrollert. behov for utskifting kan ikke utelukkes.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taksluker med innvendige taknedløp. Heldekkende pipebesalg og luftehatter i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust på pipebeslag. Taksluker og avløpsrørene fra disse, er trolig fra byggeåret og i ferd med å gå ut på dato med tanke på forventet levetid. Parapetbeslagene er ikke skjøtet med stangfals iht. anbefalinger og bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring og påkostninger må påregnes.



Bildet viser rust på pipebeslag.



Takslukene og rørene fra disse er trolig fra byggeåret. Påkostninger må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning, innvendig kledd med bygningsplater. Utvendig kledning er sist overflatebehandlet i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er i sin helhet fra byggeåret. Stedvis preget av alderen, med noe tørr og sprukket kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av vedlikeholdsintervaller må utvendig kledning påregnes overflatebehandlet. Tilstandsgrad 2 settes pga. alder på kledning og levetidsbetraktninger. Påkostninger og stedvis utskifting, må påregnes.



Bildet viser stedvis tørr og sprukket kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flattakkkonstruksjon med ukjent oppbygging, ingen inspeksjonsmuligheter. Takkonstruksjonen har innvendige taksluker. Asfaltapp på taktro. Hovedtakteking skiftet i 2011. Under skifting av taket i 2011, ble det en større vannskade (storm). Det ble en forsikringssak av dette, og store deler av stuen ble i den forbindelse betydelig oppgradert. Forsikringsselskapet med innleide håndverkere utbedret skaden. Isolasjon og innvendige overflater i stuen ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Parapetene har utførelse fra byggeåret, de er ikke utført iht. dagens krav til parapeter. Avstandskrav fra takteking til topp parapetbeslag er ikke ivarettatt.

Kledning ved parapet er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser værslitt panel. Vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med malte trekarmene og 2-lags glass, stedvis 2-lags koplede glass. Vinduene er i sin helhet fra byggeåret.
Markiser over vindu i stue/kjøkken mot sørvest, samt vindu i stue mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er i sin helhet fra byggeåret, og utgått på dato med tanke på forventet levetid.

Markisene er svært slitte. Kjøkkenvinduet er punktert. Sprekke i glass i vindu i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Markisene er svært slitte, og må påregnes skiftet.

Vinduene bør påregnes skiftet. Tilstandsgrad 2 settes på vinduene pga. alder, slitasje og levetidsbetraktninger.



Bildet viser værslitt vindu med etterslep på vedlikehold.



Bildet viser værslitt vindu med etterslep på vedlikehold.



Bildet viser markiser (slitt) over vinduer på balkong.

TG 2 Dører

Beskrivelse

- 1 stk. hovedinngangsdør i edeltre med sidefelt i samme utførelse.
- 2 stk. balkongdør, malt tredør med 2-lags glass.
- 1 stk. kjellerdør, med 2-lags glass.
- 2 stk. leddporter i edeltre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er fra byggeåret, og utgått på dato med tanke på levetidsbetraktninger.

Værslitte overflater registrert. Råte i terskel/karm registrert ved dør til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold. Enkelte dører bør påregnes utskiftet.



Bildet viser hovedinngangsdør.



Bildet viser balkongdør.

Tilstandsrapport



Bildet viser inngangsdør til kjeller.



Bildet viser balkongdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1 stk. veranda med utgang fra stue i hovedetasjen. Verandaen har støpt dekke med betong/stålsøyler på støpte fundamenter som bærende konstruksjon. Rekkverk med stålstendere og liggende malte rekkverksbord i tre. Trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:

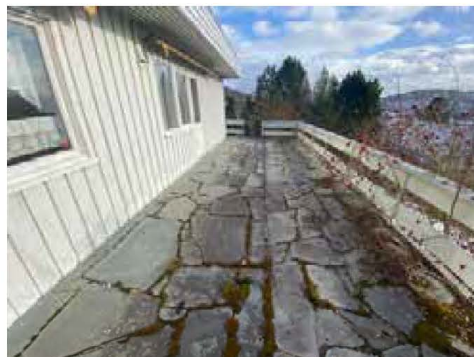
Verandaen må påregnes totalrenovert. Det er registrert betydelig armeringskorrosjon og lekkasjer gjennom betongdekket. Utvendig bod under balkong er preget av vannlekkasjer. Påkostinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Både trappen og verandaen er slitt, og utgått på dato med tanke på forventet levetid. Vedlikehold og oppgradering må påregnes. Kostnadsoverslaget under er kun et estimat. Det anbefales innhenting av tilbud fra ekstern entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser for lavt rekkverk og for store åpninger. Etterslep på vedlikehold.



Armeringskorrosjon. Verandaen må påregnes totalrenovert.



Bildet viser trapp ned til terreng

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert tretrapp i terreng, samt trapp opp til veranda.
Trappene er utført i tre.

Trapp mot nordøst.

Plassbygget trapp i betong, belagt med skifer.

Trapper ved hovedinngang.

Plasstøpte trapper i betong. Belagt med skifer.

Avvik ifm. HMS registrert, se eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert råte i bærende konstruksjoner ved trapp til veranda.
Skifer er stedvis løsnet ved trapper ved hovedinngang.
Tilstandsgrad 3 settes grunnet råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp med råte må påregnes revet, ny trapp må etableres.

Vedlikehold og påkostninger ved trapper ved hovedinngang må påregnes.

Kostnadsoverslaget under omfatter kun utbedring av trapp med råte.
Overslaget er kun et estimat. Det anbefales innhenting av tilbud fra ekstern entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde utvendige trapper.



Bildet viser utvendig trapp fra veranda ned til terreng. Trappen mangler rekkverk på en side.



Oversiktsbilde utvendige trapper.



Oversiktsbilde utvendige trapper.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er lagt varmekabel i trapp og brostein utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler er av eldre alder og har ikke vært i bruk på mange år.
Tilstanden på disse er usikker og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnader med eventuell utbedring kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater:

gulv:

parkett 1-stavs i stuen i hovedetasjen, belegg og teppegulv ellers.
Gulvvarme i stuen i 1. etasje, lagt i 2012.

vegger:

malte/tapetserte bygningsplater, panel, malt mur, våtromstapet og våtromspanel, samt malte betongvegger.

himling:

spilepanel i stuen og i kjellerstuen, hvite malte takplater ellers.

Garasje:

deler av garasjen er kledd med bygningsplater av Eternitt. Eternitt kan inneholde Asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er generelt velholdt og velfungerende, men visuelt, stedvis utgått på dato. Stuen i hovedetasjen er totalrenovert i 2012 ifm. vannskaden på taket, ellers er overflatene stort sett fra byggeår og må påregnes oppgradert. Enkelte sprekker i parkett i stue registrert. Stedvis saltutslag registrert ved mur i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering og påkostninger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn med ukjent frost- og fuksikring. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kun enkelte rom kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 løps Teglsteinspipe, pipen er belagt med teglstein i stuen i hovedetasjen.

Plassmurt teglsteinspis i stuen i 1. etasje.

Kombiovn olje/parafin i stue i kjeller. Det har aldri vært fyrt med olje i boligen, systemet ble aldri koblet ferdig.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilsynsrapporten fra feier anbefales nærmere undersøkt.

Påkostninger/utbedringer må påregnes.

Prisoverslaget under er kun et estimat. Det anbefales innhenting av tilbud fra ekstern entreprenør.

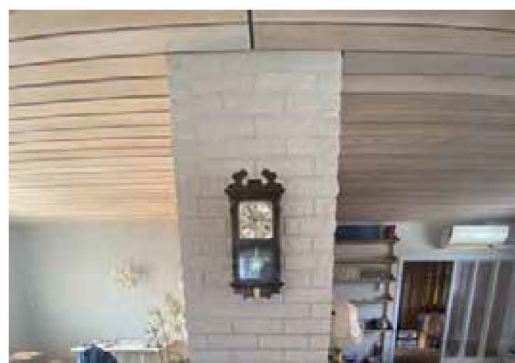
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser eldre kombiovn olje/parafin i stue i kjeller. Har aldri vært i bruk.



Bildet viser plassmurt teglsteinspis i stuen i 1. etasje.



Bildet viser 2-løps teglsteinspipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede trevegger under terreng i kjelleretg. Det er boret hull i utforet trevegg, uten å påvise unormale forhold. Det ble målt til 8,9 vektprosent i bunnsvill, alt under 15 vektprosent anses som tørt. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjeller fremstår som tørr, men det er registrert noe mindre saltutslag i vegg i en av bodene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Saltutslag er en sikker indikasjon på fukt. Forholdet fremstår ikke som prekært, men bør ses i sammenheng med drenering.



Bildet viser fuktmåling av rom under terreng.



Bildet viser mindre saltutslag.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Adkomst via luke i vegg inne i hobbyrom. Det er ventiler i ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det lagres en del organisk materiale i krypkjelleren. Det ligger ikke plast på grunnen, som anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

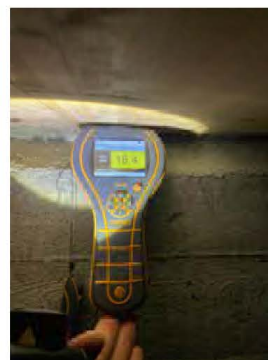
Organisk materiale som lagres inne i krypkjelleren anbefales fjernet. Det anbefales å legge 0,20mm plastfolie på grunnen for å stoppe jordfukt.



Oversiktsbilder krypkjeller.



Bildet viser organisk materiale lagret i krypkjelleren.



Bildet viser fuktmåling.



Oversiktsbilder krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

90 graders oppsalet svingtrapp, med belegg i trinn og håndlist på en side.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

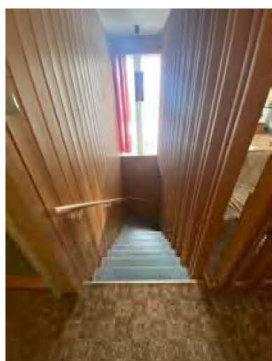
Det er registrert litt knirk, samt bevegelse i trinn i trappen.

Det er registrert lav takhøyde nederst i trappen.

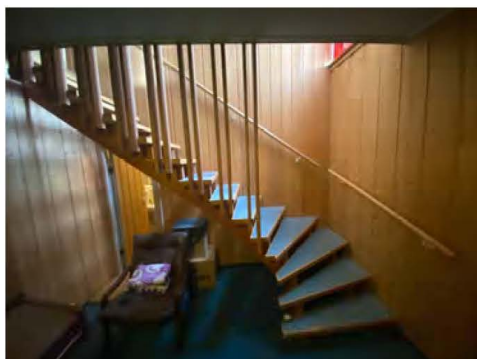
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendig trapp mellom etasjene.



Bildet viser innvendig trapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse

Slette finerdører fra byggeåret, hvorav enkelte er med glass.

En dør i samme utførelse som omkringliggende vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er visuelt utgått på dato. Det er registrert dør som tar i karm.

Vurdering basert på alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

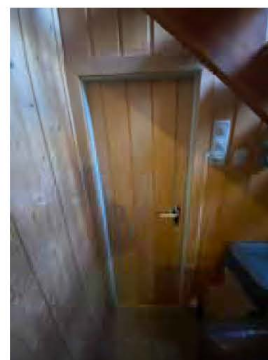
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser innvendige dører



Bildet viser innvendige dører med glass.



Bildet viser innvendige dører

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Toshiba varmepumpe luft/luft montert i hovedetasjen, i 2011.

Innerdelen ble flyttet i 2012 av leverandør ifm. tidligere forsikringssak.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen er passert 15 år. Forventet levetid er 10-12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen anbefales kontrollert av fagmann.

Pumpen fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.

Tilstandsrapport



Bildet viser Toshiba varmepumpe.



Bildet viser ytterdel til varmepumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg på gulv og våtromspanel på veggene. Det er etablert dusjnisse med dusjgarnityr på vegg, badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning med lyse slette fronter, helstøpt servant, overskap og baderomsspeil på vegg. Badet er av eldre alder fra før 1997.

Rommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og deler av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha: dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper og oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for. Badet er opplyst å være fra 1980 og eldre enn forventet levealder.

I praksis betyr dette at våtrommet skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet i 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Rommet anbefales totalrenoveret.

Årstall: 1980 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprekk i batteriet på baderomsinnredningen. Batteriet lekker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

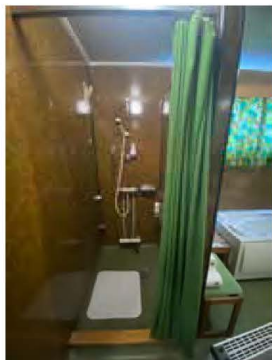
Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimaten omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

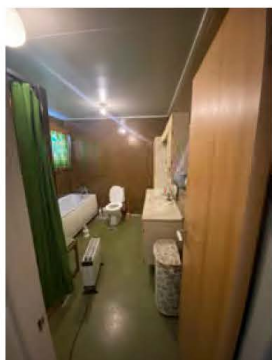
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad 1. etasje.



Oversiktsbilde bad 1. etasje.



Oversiktsbilde bad 1. etasje.



Oversiktsbilde bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad i 1. etg.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet/dusjrommet har gulvbelegg på gulv og våtromstapet på veggene. Det er montert dusjgarnityr på vegg i dusjnische og håndvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde bad/dusjrom med vask i kjeller.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad/dusjrom med vask i kjeller.



Oversiktsbilde bad/dusjrom med vask i kjeller.



Oversiktsbilde bad/dusjrom med vask i kjeller.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig. Det er gjort fuktmåling i svill med trepigger. Måling er gjort i vegg mot bad. Målinger i bunnsvill viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av bad/dusjrom i kjeller.

KJELLER > TOALETTRUM MED DUSJ

TG 3 Generell

Beskrivelse

Toalettrom med dusj, håndvask på vegg og gulvstående toalett. Rommet har sluk i gulvet, men er ikke vurdert som et våtrom. Dusjen har ikke vært brukt mer enn et par ganger, og ikke siden 1968. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dersom rommet skal fungere som bad med dusj må rommet påregnes totalrenovert for å tåle normalt bruk etter dagens forskriftskrav. Rommet kan fungere som toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimaten omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde toalettrom med dusj, i kjeller.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde toalettrom med dusj, i kjeller.



Oversiktsbilde toalettrom med dusj, i kjeller.

KJELLER > TOALETTRUM MED DUSJ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malte betonggulv og malte betongvegger. Det er montert en seksjonsinnredning, opplegg til vaskemaskin og skyllekar. Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader fra eventuelt lekkasjevann. Totalrenovering anbefales. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimater omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde vaskerom i kjeller.



Oversiktsbilde vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Miele seksjonskjøkken med profilerte heltrefronter. Takhøye overskap, laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag. Tapet mellom benkeplate og overskap. Innebygd stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt stor platetopp, mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er opplyst å være fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er funksjonell, men preget av alder og visuelt utgått på dato.

Det er registrert sprukket glass i vindu på kjøkkenet.

Det er lekkasje i vannlås i kjøkkenbenken, merker i gulv foran kjøkkenbenk etter gammel vannlekkasje.

Innebygd kjøleskap er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkken 1. etasje.



Oversiktsbilde kjøkken 1. etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

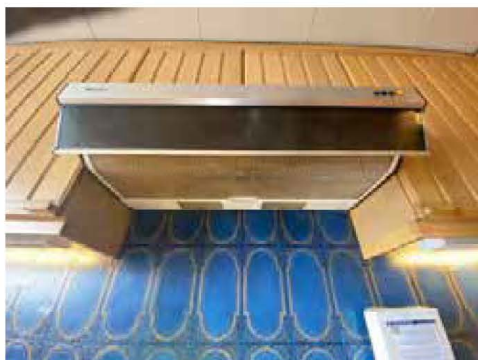
Vurdering basert på alder.

Normal brukstid er omme for ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.



Bildet viser kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet og malte bygningsplater på vegger. Håndvask på vegg og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Oversiktsbilde toalettrom, 1. etasje.



Oversiktsbilde toalettrom, 1. etasje.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i tilknytning til Bad/dusjrom i kjeller.

Gulv av trelemmer. Panel på vegg og i tak. Plassbyggede benker i tre.

Elektrisk ovn.

Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ukjent konstruksjonsoppbygging. (rom i rommet)
Stedvis panel som er slått seg. Stengsel foran ventiler mangler.

Konsekvens/tiltak

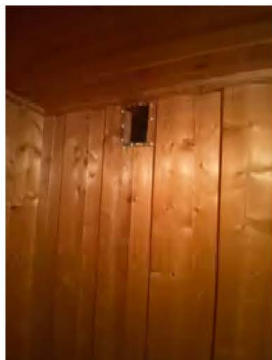
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbygging må gjøres.
Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde badstue i kjeller.



Oversiktsbilde badstue i kjeller.



Oversiktsbilde badstue i kjeller.



Oversiktsbilde badstue i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:

synlig hovedinntaksledning i kopper, innvendig fordeling i kopper. Hovedstoppekrane er plassert ved varmtvannstanken i bod i kjeller. Stoppekranen er opplyst skiftet i 2016. Vannrør er i hovedsak fra byggeår. Enkelte komponenter byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Bildet viser hovedstoppekrane, plassert ved varmtvannstanken i bod i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp:

hovedstamme og innvendig fordeling i Soil, stedvis innvendig fordeling i plast.

Rør er i hovedsak fra byggeår. Lufting ved Durgo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luft ved Durgo anses ikke som tilfredsstillende løsning.

Konsekvens/tiltak

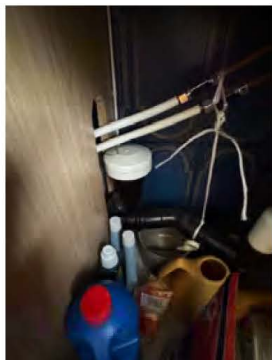
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Bildet viser gamle lekkasjemerker på avløpsrør i vaskekjeller.



Det er registrert en Durgoventil i kjøkkenbenk. Dette er et tiltak for å bedre luftingen på kloakken. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og klaffeventiler i yttervegger. Ventil i badstuen har eternittkanal. Eternitt kan inneholde Asbest.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, av typen oso Hotwater, på ca. 300 liter. Tanken er produsert i 2022, og er plassert i bod i kjelleren. FDV dokumentasjon foreligger i boligmappa.no. Denne dokumentasjon er fremvist takstmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser produksjonsår på tanken.



Bildet viser varmtvannstank plassert i bod i kjelleren.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Den elektriske installasjonen er fra byggeåret, påkostet i sin tid. Sikringsskap plassert i gang i kjelleren. Opprinnelig er det skrusikringer fra byggeåret, men sikringene er erstattet med automatiske skrusikringer. Stor elektrisk installasjon med 42 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Enkelte tillegg gjort i senere tid. Ledning til utelys er ikke koblet til. (stolper)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Installert varmepumpe ca 2011.
Varmtvannstank montert i 2022.
Anlegget er i hovedsak utført før det kom krav til dokumentasjon.
Det foreligger samsvarserklæring på varmtvannsbereder i

Tilstandsrapport

boligmappe.

Eier har opplyst om dokumentasjon på arbeider utført ifm. forsikringssak i 2011. Det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet, men arbeider er bekreftet fra Haneseth som var utførende.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det er opplyst om kontrollrapport med avvik. Rapport er fremvist takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

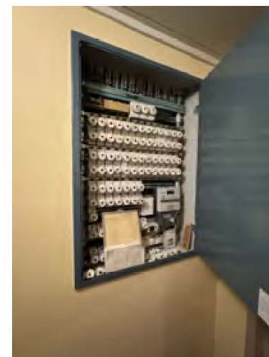
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Vurdering basert på opplysninger og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er registrert kabler i kassen på fremsiden av boligen og en kabel ifm. med portstolper, som ikke er fagmessig avsluttet.



Bildet viser sikringsskap plassert i gang i kjellere.



Bildet viser kursfortegnelse.



Synlige kabler, ikke fagmessig avsluttet. Anbefales nærmere undersøkt.



Synlige kabler, ikke fagmessig avsluttet. Kabler er opplyst ikke tilkoblet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn. Stedvis synlig berg/fjell og stedlige masser i krypkjeller.
Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent dreneringssystem fra byggeåret. Synlig Bølgeaternitt nedgravd langs kjellermuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert merker etter rennende vann på berg i krypkjeller. Dette medfører at det i enkelte årstider vil kunne stikke seg vann inn langs med fjellet.

Det er synlig Bølgeaternitt stedvis mot muren. Bølgeaternitt kan inneholde Asbest. Det er registrert saltutslag på kjellermuren i bakkant. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

Mer en halvparten av forventet brukstid på drenering er omme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Eneboligen ligger på en høyde, den er ikke veldig utsatt for tilsig av overflatevann, men det er registrert merker etter rennende vann på berg i krypkjeller. Dette medfører at det i enkelte årstider vil kunne stikke seg vann inn langs med fjellet, men det er laget et forenklet dreneringssystem også inne i krypkjeller. Ingen synlige tegn til dreneringssvikt. Dreneringsfunksjonen er trolig velfungerende til tross for alderen.

Det gjøres oppmerksom på at det er nedgravd bølgeaternitt som kan inneholde Asbest, inntil muren.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eneboligen er fundamentert på forskalt og plasstøpt armert betong. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Enkelte innvendige bærevegger i Leca, på støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker og riss registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene/rissene kan stamme fra tidlige setninger og fremstår ikke alvorlige. Boligen anses solid fundamentert. Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer av sprekker/riss da disse kan ekspandere dersom de gjentatte ganger blir utsatt for fukt og frost.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registret sprekk i mur.
Rekkverk er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser forstøtningsmur i betong.



Bildet viser forstøtningsmur i betong.



Bildet viser forstøtningsmur i betong.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Slakt skrånende terreng.

Terrengen på baksiden faller mot boligen.

Det er en høyde på øversiden, trolig samme fjellet som er synlig inne i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert gamle rennemerker på fjellet i krypkjelleren, det kommer fra høyden på øversiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Prisoverslaget er kun et estimat og anbefales innhentet fra ekstern entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er fra byggeåret, 1967.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann:

synlig hovedinntaksledning i kopper, hovedstoppekrane plassert ved varmtvannstanken på bod i kjelleren.

Avløp:

hovedstamme i Soil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rør er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet. Se punkter under.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Manglende håndløper på vegg i trappeløp gjelder innvendig sprinkelvegg.

På utvendige trapper er det stedvis manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert	Kr.	9 000
Kommunale avgifter	Kr.	30 000
Vedlikehold, stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og 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.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

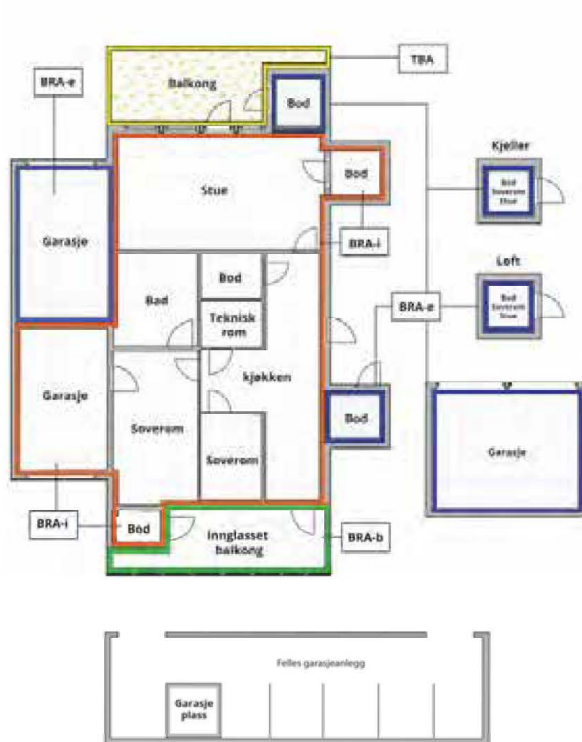
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/teller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvplaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	157	37		194	38
Kjeller	119	7		126	26
SUM	276	44			64
SUM BRA	320				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, forstue med gang, kjøkken, stue, garderobe, kontor/soverom, soverom med kott, toalettrom, bad, bod	Garasje	
Kjeller	Hall med trapp, bad, badstue, kjellerstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, hobbyrom, gang, bod/matkjeller, toalettrom med dusj, vaskerom, entre, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunalt godkjente tegninger er ikke fremvist.

Lovlighet er ikke mulig å vurdere. Nærmere undersøkelser med kommune anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er mangelfulle lysforhold i kjellerstuen og i soverom i kjeller. Dette skyldes at det er etablert en veranda over soveromsvinduene som begrenser dagslys gjennom vindu. På stuen er glassflatene i vindu for små i forhold til arealet i stuen (skal være ca. 10%).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør
	Knut Norwich	Kontaktperson
	ADVOKATFIRMAET FINN AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	58	407		0	1319.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Egedes gate 41

Hjemmelshaver

Norwich Astrid Jonni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hans Egedes gate, sentralt i Harstad by. Attraktiv beliggenhet i et regulert boligfelt, med boliger oppført i samme tidsepoke.

Eneboligen ligger i et rolig, barnevennlig område og har meget fin utsikt og gangavstand til alle fasiliteter. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger

Feltbetegnelse: 022

Planidentifikasjon: 220-1

Plantype: kommuneplanens arealdel

Planidentifikasjon: 605

Planstatus: endelig vedtatt arealplan

Plannavn: rullering av kommuneplanens arealdel 2018-2028

Ikrafttredelsesdato: 03.09.2020

Om tomten

Slakt skrånende tomt, opparbeidet med plen. Tomten var i sin tid godt vedlikeholdt og beplantet. Litt etterslep på vedlikehold i senere tid. Belegningsstein og støpt støttemur i innkjørselen. Skiferstein med varmekabler i trapp og foran inngangspartiet. Litt saltutslag i betongen mellom skifer og i opptrinn i brostein, vedlikehold må påregnes.

Biloppstillingsplass til 2 biler foran garasjen, to i garasje i tillegg.

Tinglyste/andre forhold

Fiber fra HLK, lagt inn i 2020.

Bebyggelsen

Arkitekttegnet (Nils Toft) enebolig på 2 etasjer, ferdigstilt i 1968. Dobbelgarasje i forlengelse av boligen. Eneboligen er i sin originale tilstand, foruten at garasjen er bygd til og balkongen er utvidet. Det er etablert en utebod under balkongen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke levert egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Innhentet	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	07.04.2026	
4	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ7817>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.03.2026 14:46

Eiendomsdata verifisert: 18.03.2026 14:46

GÅRDSKART 5503-58/407/0

Tilknyttede grunneiendommer:

58/407/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.3	0.3
0.0	
1.0	1.0
0.0	0.0
1.3	1.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt