

Tilstandsrapport



Enebolig



Furuveien 16 , 9325 BARDUFOSS



MÅLSELV kommune



gnr. 54, bnr. 432

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21718-1007

Referansenummer: YE1687

Autorisert foretak: MTE AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Meier



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier

Uavhengig Takstingeniør

raymond@mte-as.no

481 04 936



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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

Boligen fremstår med normal standard for byggeår 1981, men flere sentrale bygningsdeler har nådd eller passert forventet levetid og viser tydelige tegn til svekket funksjon. De mest alvorlige forholdene er knyttet til krypkjeller og takkonstruksjon, hvor det er registrert fukt, råte, manglende ventilasjon og konstruksjonsavvik som krever tiltak. Dreneringen rundt bygningen er moden for utskifting, og grunnmuren viser symptomer på fuktvandring og frostpåvirkning.

Utvendig har bygget delvis slitt takteking, feilmonterte beslag og manglende snøfangere, samt vinduer og dører med kondens og justeringsbehov. Innvendig er overflatene stort sett i normal stand, men krypkjelleren har betydelige skader som påvirker konstruksjonens varighet. Badet fra 2021 er nytt, men har monteringsfeil som må utbedres, mens vaskerommet er teknisk utdatert og trenger totalrenovering.

Tekniske installasjoner viser aldersslitasje på vannrør, varmepumpe og varmtvannstank, samt mangelfull ventilasjon som gir kondens i enkelte rom. Terreng og veranda kunne ikke vurderes på grunn av snødekke, men det foreligger et klart HMS-avvik ved at utvendig trapp mangler rekkverk. Eiendommen ligger også i et flomutsatt område.

Samlet sett vurderes boligen som funksjonell, men med flere forhold som krever vedlikehold, oppgradering og enkelte strakstiltak for å redusere risiko for fukt, råte og videre skadeutvikling. Økt oppmerksomhet på ventilasjon, drenering, krypkjellerforhold og tak-/fasadevedlikehold vil være nødvendig for å sikre byggets levetid.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ligger snø på takflaten, noe som hindrer en fullstendig visuell vurdering av taktekingens tilstand. Ingen synlige avvik er registrert, men en grundigere inspeksjon anbefales når taket er snøfritt. Takrenner og nedløp i plastisolbelagt stål.

Veggen er oppført som bindingsverk i tre, med utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen består av et kaldt mørkeloft med isolasjon i etasjeskillet og et loftsrom som holdes kaldt. Loftet er ventilt gjennom raftåpninger langs takutstikk samt ventiler i vegg. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, med enkelte utskiftede vinduer fra 2019 og 2021. Alle vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har nyere ytterdør av tre fra 2015, med malt treverk, samt en eldre boddør av tre med malt overflate. Det er i tillegg en eldre balkongdør i malt tre med glass, samt en nyere balkongdør fra 2015 i malt tre med glass.

Det er etablert en trekonstruksjon i form av veranda i tilknytning til hovedbygningens fasade. Verandaen har direkte adkomst via dør fra stue, og er utstyrt med trapp som gir forbindelse ned til terrengnivå. Det er i 2001 søkt og utført utvidelse av eksisterende veranda.

Det er etablert en enkel trapp av treverk fra verandaen ned til bakkeplan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat, flis og beleg. Vegger består av tapet, trepanel og malte plater. Himlinger er utført med malte plater og himlingsplater. Enkelte overflater er fra byggeåret, mens øvrige er skiftet ut og fornyet over tid. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende og i tråd med normalt forventet bruksslitasje. Boligen har etasjeskille av trebjelkelag med stubbgulv på ringmur. Planmåling utført i stue og gang.

Krypkjeller med varierende høyde, tilkomst via luke. Konstruksjonen har begrenset arbeids- og inspeksjonshøyde i deler av arealet. Innvendige dører består av malte fyllingsdører med 3-speils utforming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført etter tekniske forskrifter 2017. Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Vegger er kledd med baderomsplater. Himlingen er utført med malt innvendig takplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som varmekilde. Det er etablert fall mot sluk i henhold til 1:100. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30 mm.

Badet har plastsluk. Det er benyttet smøremembran med dokumentert utførelse som tettesjikt.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk via ventilator til kanal for utsuging av fukt og luft.

Hulltaking er gjennomført i garderobeskap bak vegg med installasjoner som baderomsinnredning og dusjhjørne.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter før 1997.

Vannrørene er plassert i en påforingsvegg mot yttervegg. For å utføre hulltaking måtte man ha boret fra rommet på innsiden (vaskerommet). Dette vurderes som ikke forsvarlig, da boring gjennom påforingen kan medføre skade på vanninstallasjoner og eventuelle tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, hvor kanalen er ført opp gjennom overskap og videre over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber med plastkappe. Rørene er skjøtet med lodde- eller klemfittings, og benyttes til både kaldt og varmt vann.

Avløpsrør er utført i PP (polypropylen). Rørene er skjøtet med muffe og pakning, og benyttes til innvendige avløpssystemer. Avløpsrørene i krypkjeller er ikke isolerte. Avløpsrør i krypkjeller trenger normalt ikke isolasjon, da avløpsledninger ikke er frostutsatte på samme måte som vannrør. Isolasjon vurderes kun ved særskilt frostfare eller kondensproblemer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vindu.

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Enheten fungerer

Beskrivelse av eiendommen

som oppvarmingskilde og for luftsirkulasjon, og er montert med innedel i oppholdsarealet og utedel plassert på yttervegg/tilpasset fundament.

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er utført i rustfritt stål med elektrisk oppvarming, og er korrosjonsbestandig med forventet lang levetid.

Skjult anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. PR-kabler (plastbelagt rund kabel) med jord, sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at byggegrunnen består av fjell.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om fuktsikring eller drenering rundt bygningen.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Fundamenter er utført som øvrig betongkonstruksjon/annet egnet fundament som er vanlig for bygg med denne typen grunnmur.

Tomten var snødekt ved befaring, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes i detalj. Bilder fra kommune kart viser at atkomstområdet er belagt med asfalt. Det er mindre kantsteiner for terrengarrondering, samt områder med plen og enkelte busker.

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

[Gå til side](#)

Boligen har bjelkelag med stubbgulv over krypkjeller, og oppholdsrommene ligger ikke i direkte kontakt med grunnen.

Radonmåling vurderes derfor som ikke relevant, ettersom konstruksjonen er oppført på ventilert krypkjeller og radon fra grunnen ikke har direkte innvirkning på innemiljøet i etasjene over.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

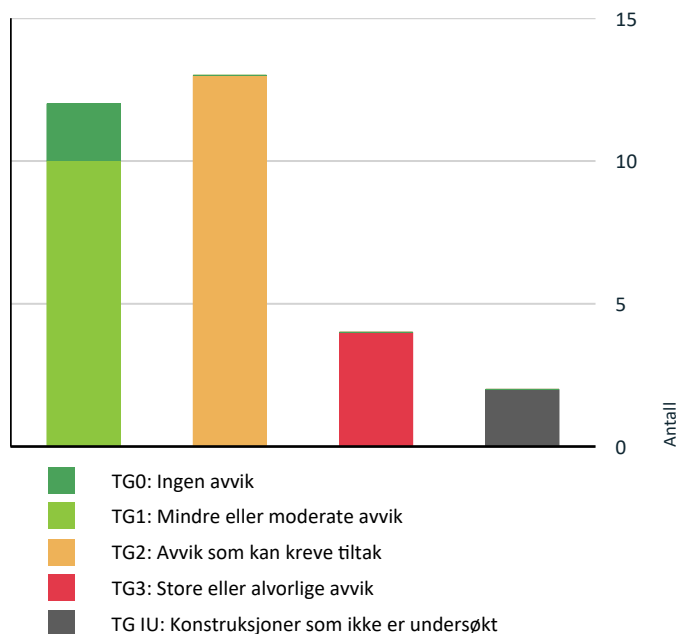
Enebolig

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

Mindre endring på vindu og balkongdører i forhold til godkjente byggetegninger.

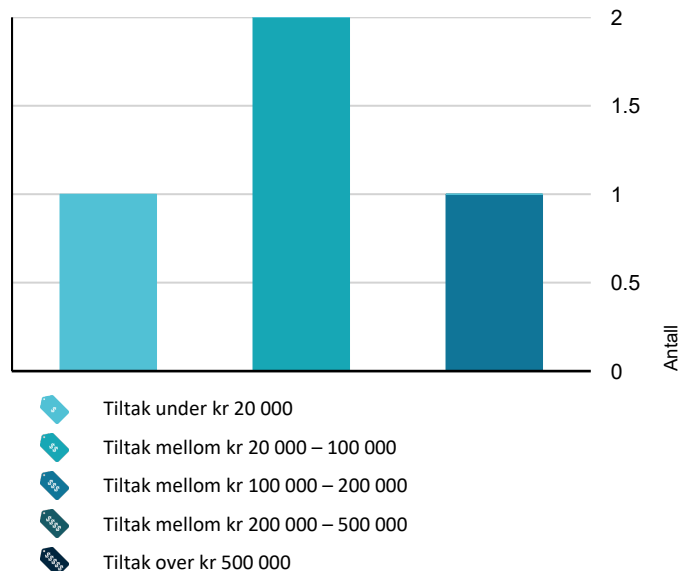
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det ligger snø på takflaten, noe som hindrer en fullstendig visuell vurdering av taktekkings tilstand. Ingen synlige avvik er registrert, men en grundigere inspeksjon anbefales når taket er snøfritt.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Full tilstandsvurdering er ikke mulig på grunn av snødekt tak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Snødekt tak hindrer full vurdering. Taktekking og undertak har passert over halv forventet brukstid, noe som gir økt risiko for fukt og lekkasje samt redusert gjenværende levetid. Ny inspeksjon anbefales når taket er snøfritt, og utskifting av både tekking og undertak må forventes innen nær fremtid.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastisolbelagt stål.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsnet taknedløp gir risiko for lekkasje og feil bortledning av vann, noe som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende snøfangere kan gi økt risiko for snøras mot terreng og utstyr. Taknedløpet bør festes og tettes korrekt, og snøfangere bør monteres der det vurderes nødvendig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggen er oppført som bindingsverk i tre, med utvendig stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dette er en akseptert konstruksjon for et eldre bolighus, men den regnes ikke som tilfredsstillende etter dagens tekniske krav. Tilstand, slitasje og fuktforhold avgjør om tiltak anbefales.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av et kaldt mørkeloft med isolasjon i etasjeskillet og et loftsrom som holdes kaldt. Loftet er ventilert gjennom raftåpninger langs takutstikk samt ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Begrenset ventilering, avvik rundt gjennomføringer og påviste fukt- og råteskader medfører risiko for videre nedbrytning av takkonstruksjonen og redusert bæreevne. Nedbøyning i takflaten indikerer svekkelser som krever nærmere vurdering. Konstruksjonene må undersøkes og skadede deler skiftes ut, lufting forbedres og nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, med enkelte utskiftede vinduer fra 2019 og 2021. Alle vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Manglende klaring mellom omramningsbord og beslag, kombinert med feil beslagutførelse uten oppbrett, øker risikoen for vannansamling og inntrengning i treverk og veggkonstruksjon. Sammen med kondens og vanskelig betjening kan dette gi økt slitasje og fuktskader. Beslag og omramning må riktig utformes med nødvendig klaring, vinduer bør justeres, og vedlikehold eller utskifting må påregnes der skader utvikles.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har nyere ytterdør av tre fra 2015, med malt treverk, samt en eldre boddør av tre med malt overflate. Det er i tillegg en eldre balkongdør i malt tre med glass, samt en nyere balkongdør fra 2015 i malt tre med glass.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vanskelig betjening og kondens på enkelte dørglass gir risiko for økt slitasje og fuktskader i treverk. Dørene bør justeres for korrekt funksjon, og ventilering kan forbedres ved behov. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan utskifting av enkelte dører bli nødvendig.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en trekonstruksjon i form av veranda i tilknytning til hovedbygningens fasade. Verandaen har direkte adkomst via dør fra stue, og er utstyrt med trapp som gir forbindelse ned til terrengnivå. Det er i 2001 søkt og utført utvidelse av eksisterende veranda.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Verandaen er snødekt og kan ikke vurderes, noe som innebærer at eventuelle skader eller avvik ikke kan avdekkes før snøen er borte. Det anbefales ny inspeksjon når konstruksjonen er snøfri for å vurdere tilstand og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring.



Utvendige trapper

Det er etablert en enkel trapp av treverk fra verandaen ned til bakkeplan.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trappen er snødekt og kan ikke vurderes fullt ut, og manglende rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Det anbefales ny vurdering når trappen er snøfri, og rekkverk bør monteres for å oppnå forsvarlig sikkerhet.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er utført med laminat, flis og belegg. Vegger består av tapet, trepanel og malte plater. Himlinger er utført med malte plater og himlingsplater. Enkelte overflater er fra byggeåret, mens øvrige er skiftet ut og fornyet over tid. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende og i tråd med normalt forventet bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag med stubbgulv på ringmur. Planmåling utført i stue og gang.

TG 3 Kryp kjeller

Krypkjeller med varierende høyde, tilkomst via luke. Konstruksjonen har begrenset arbeids- og inspeksjonshøyde i deler av arealet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er etablert flere ventiler i kjelleren men disse er stengt med glava.

Det ligger noe trevirke og søppel i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

Mangelfull ventilering, manglende fuktsperre og forhøyet fuktnivå har medført råte- og sopp-skader, og videre nedbrytning kan oppstå. Lagret søppel og materialer i krypkjelleren holder på fukt og hindrer luftstrøm, noe som forsterker risikoen for skadeutvikling. Ventilering må forbedres, fuktsperre mot grunn etableres, alt lagret materiale fjernes, og skadet treverk må skiftes. Ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige dører

Innvendige dører består av malte fyllingsdører med 3-speils utforming.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Avvik på enkelte innvendige dører kan gi redusert funksjon og økt slitasje over tid. Dørene bør justeres eller utbedres der de tar i karm eller har mindre skjevheter, slik at normal bruk og levetid opprettholdes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er oppført etter tekniske forskrifter 2017. Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater. Himlingen er utført med malt innvendig takplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget tilstrekkelig i overgang våtromsplater og L-list for våtsonene.

Det er forhøyet fuktnivå i nederste del av våtromsplater i dusjsone.

Baderomsplatene er ikke montert riktig i våtsonen til dusj. Det er ikke benyttet L-list utenfor dusjhjørne mot sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Ufagmessig montering av våtromsplater, utilstrekkelig fugging i våtsone øker risikoen for fuktinntrengning bak platene og oppfukting av tilstøtende konstruksjoner. Forhøyet fukt i nederste del av platene i dusjsonen tyder på påvirkning over tid. Platene og overgangene må utbedres, fugging utføres korrekt, og uegnede materialer må beskyttes eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å etablere fullverdig fuksikring rundt vinduet i våtsonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som varmekilde. Det er etablert fall mot sluk i henhold til 1:100. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er benyttet smøremembran med dokumentert utførelse som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventilator til kanal for utsuging av fukt og luft.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført i garderobeskap bak vegg med installasjoner som baderomsinnredning og dusjhjørne.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter før 1997.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrørene er plassert i en påforingsvegg mot yttervegg. For å utføre hulltaking måtte man ha boret fra rommet på innsiden (vaskerommet). Dette vurderes som ikke forsvarlig, da boring gjennom påforingen kan medføre skade på vanninstallasjoner og eventuelle tettesjikt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, hvor kanalen er ført opp gjennom overskap og videre over tak.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er utført i kobber med plastkappe. Rørene er skjøtet med lodde- eller klemfittings, og benyttes til både kaldt og varmt vann.

Vurdering av avvik:

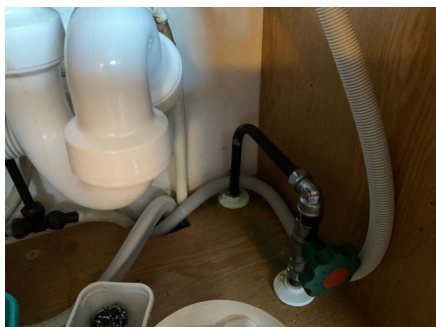
- Det er avvik:
- Det er irr på rør.

Det høres enkelte slag i vannrørene ved rask nedstenging av vann, noe som er vanlig og skyldes trykkstøt i rørsystemet. Det er påvist kondensdråper på isolerte vannrør i krypkjeller. Det er manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Irr på rør, kondensdråper og manglende isolasjon på vannrør i krypkjelleren gir økt risiko for korrosjon, fuktskader og mulig frostsprengning ved lave temperaturer. Slag i rørene ved rask stenging skyldes trykkstøt og kan belaste rørsystemet ytterligere. Rør og skjøter bør kontrolleres, nødvendig isolasjon etableres, og eventuelle komponenter som viser tegn til forringelse bør justeres eller skiftes for å redusere risiko for lekkasjer og videre skadeutvikling.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i PP (polypropylen). Rørene er skjøtet med muffe og pakning, og benyttes til innvendige avløpssystemer. Avløpsrørene i krypkjeller er ikke isolerte. Avløpsrør i krypkjeller trenger normalt ikke isolasjon, da avløpsledninger ikke er frostutsatte på samme måte som vannrør. Isolasjon vurderes kun ved særskilt frostfare eller kondensproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mindre fuktskader på vindu og dører som er forårsaket av kondens.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mangelfull ventilasjon i enkelte rom fører til høyt fukt-nivå og kondens på vinduer og dører, noe som kan gi økt slitasje og fuktskader over tid. Ventilasjonsløsningen bør gjennomgås og utbedres, og det kan være nødvendig å etablere ventiler i rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig luftskifte. Anlegget bør vurderes av fagperson dersom forholdene vedvarer.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Enheten fungerer som oppvarmingskilde og for luftsirkulasjon, og er montert med innedel i oppholdsarealet og utedel plassert på yttervegg/tilpasset fundament.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for driftsfeil og reduserte ytelser over tid. Anlegget fungerer i dag, men aldri kan medføre uforutsette skader. Det anbefales jevnlig service og å påregne behov for utskifting innen normal tidshorisont for eldre varmepumpeanlegg



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er utført i rustfritt stål med elektrisk oppvarming, og er korrosjonsbestandig med forventet lang levetid.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken øker risikoen for skader på omgivende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår. Ikke tilfredsstillende elektrisk tilkobling kan medføre sikkerhetsrisiko og brudd på gjeldende forskrifter. Det bør etableres forskriftsmessig avrenning eller lekkasjesikring, og el-tilkoblingen må utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

Tilstandsrapport



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.

Skjult anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. PR-kabler (plastbelagt rund kabel) med jord, sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.

1980 2011 - innlagt jordkabel, skiftet sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Kolbjørn Olsen AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at der foreligger samsvarserklæring på EL anlegg og varmekabler gulv på bad.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereder, jamfør 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?

Tilstandsrapport

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at byggegrunnen består av fjell.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om fuktsikring eller drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Overflaten på utsiden av kjellermuren viser kalk-/saltutslag som tyder på fuktvandring. Kombinert med fuktskader og rim på innsiden av muren vurderes dette som avvik med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er passert, og saltutslag samt fuktvandring på kjellermuren viser at konstruksjonen påvirkes av fukt. Dette kan medføre økende fuktbelastning og risiko for skader i rom under terreng. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og redrenering rundt bygningen kan bli nødvendig på sikt for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og redusere videre fuktpåvirkning.



Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Fundamenter er utført som øvrig betongkonstruksjon/annet egnet fundament som er vanlig for bygg med denne typen grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert frostrim på innsiden av grunnmuren i krypkjelleren.

Det er registrert løs puss på utsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Misfarging og frostrim på innsiden av grunnmuren, samt løs puss på utsiden, tyder på fuktpåvirkning og varierende temperaturforhold som over tid kan gi nedbrytning av overflater og svekket bestandighet. Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre skadeutvikling og sikre at grunnmuren opprettholder normal funksjon.



TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt ved befaring, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes i detalj. Bilder fra kommune kart viser at atkomstområdet er belagt med asfalt. Det er mindre kantsteiner for terrengarrondering, samt områder med plen og enkelte busker.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen har bjelkelag med stubbgulv over krypkjeller, og oppholdsrommene ligger ikke i direkte kontakt med grunnen. Radonmåling vurderes derfor som ikke relevant, ettersom konstruksjonen er oppført på ventilert krypkjeller og radon fra grunnen ikke har direkte innvirkning på innemiljøet i etasjene over.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Radonmåling vurderes som ikke relevant fordi boligen er oppført med ventilert krypkjeller, og radon fra grunnen ikke påvirker innemiljøet i etasjene over. Manglende rekkverk på utvendige trapper innebærer risiko for fall og bør utbedres.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 915 385
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 91 426
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 370 000
------------------------------------	------------	------------------

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

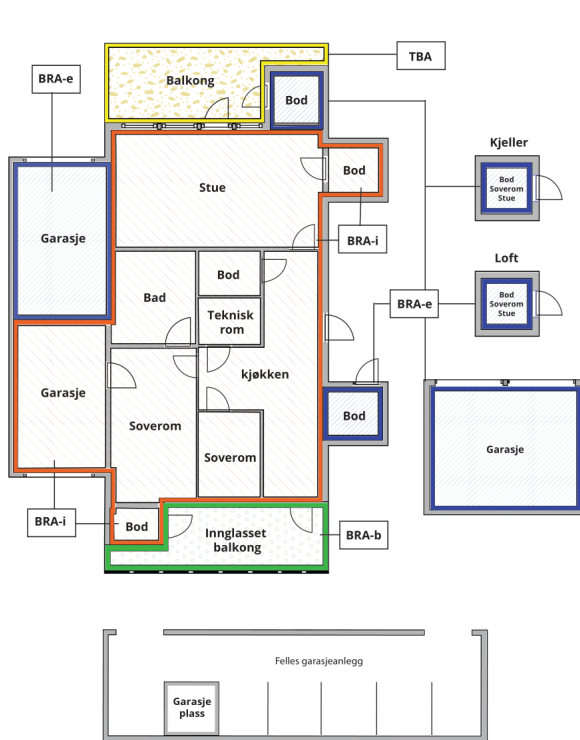
Hva er måleverdig areal?

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/eller 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 gulvflaten 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 byggt teknisk 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115			115	38
SUM	115				38
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, bod, bod 2, gang, vindfang, vaskerom, garderobe		

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endring på vindu og balkongdører i forhold til godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Totalrenovering av bad.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Alf Magne Odland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	54	432		0	1175.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furuveien 16

Hjemmelshaver

Odland Alf Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Bardufoss, med omgivende småhusbebyggelse. Området har nærhet til sentrumsfunksjoner, skole, barnehage og servicetilbud. Terrenget rundt består av svakt skrånende boligfelt og godt utbygde infrastrukturforhold.

Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig vei helt fram til eiendommen. Veien er helårsbrøytet av kommunen, og det er adkomst direkte fra Furuveien. Parkering skjer på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyningsnett via offentlig hovedledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Avløpssystemet følger kommunal standard for boligområder i Bardufoss.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et område regulert til boligformål iht. kommunale arealplaner. Det foreligger ingen kjente forhold som avviker fra normal bruk til boligbebyggelse. For detaljer henvises til gjeldende reguleringsplan hos kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, adkomst og naturlig vegetasjon. Terrenget består av fast grunn med ordinære bruksmuligheter for boligformål. Eiendomsgrenser følger matrikkelens registreringer.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst et pantedokument datert 19.07.2019 med pantebeløp kr 1 500 000 til fordel for Sparebanken Narvik. Øvrige registreringer i grunnboken består av grunndata. Det er ingen servitutter overført til denne matrikkelenheten, og eventuelle eldre servitutter vil fremgå av hovedbrukets grunnbok. Det er for øvrig ingen tinglyste forhold som vurderes å ha negativ betydning for ordinær bruk av eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93318786			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen består av en frittstående, uisolert dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) på støpt plate på mark. Garasjen har saltak og utvendige fasader med liggende trekledning. Kledningen fremstår som malt/behandlet. Garasjen har to adskilte porter, hvor portene er av tre og m. Det er utvendige overlys/lamper ved portseksjonen. Innvendig er vegger uisolert med synlig bindingsverk og åpen lagrings-/konstruksjonspreg. Garasjen benyttes til parkering og lagring. Terreng rundt garasjen er dels oppfylt terreng med naturlig fall bort fra bygningen. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller skader på fundamentet basert på visuell observasjon. Det tas forbehold om forhold som ikke er synlige grunnet snødekke på befaringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Full renovering 2021. Skiftet tak og takrenne 2008 av huseier. Det er utført EL kontroll av Kolbjørn Olsen.	Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	03.02.2026	Panteheftelse	Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner	03.02.2026	Reguleringsformål boliger	Gjennomgått		Ja
Tegninger	26.07.1977		Gjennomgått		Nei
Skjøte	04.07.1980		Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon Rør og Renovering	01.06.2012		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak utvidelse veranda	31.07.2013	Utvidet 20 m2	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.
2	24.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/403885-1/80
17.07.1980

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
ODLAND ALF MAGNE
F.NR: 280452

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2019/844374-1/200
19.07.2019 13.36

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NARVIK
ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/403808-1/80
04.07.1977

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5524 GNR:54
BNR:203

1979/405833-1/80
16.10.1979

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5524 GNR:54
BNR:463

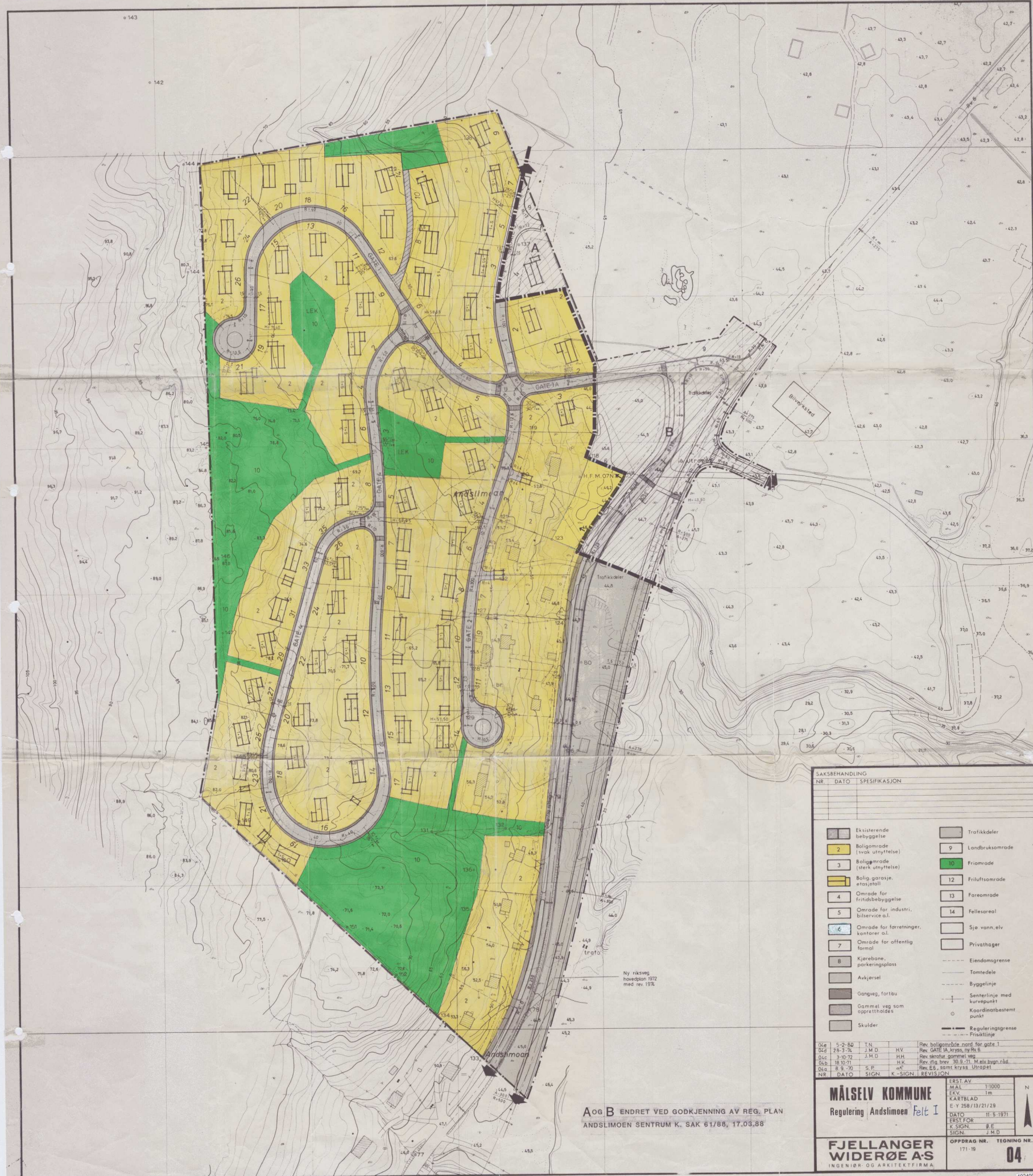
2020/1262839-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1924 GNR:54 BNR:432

2024/813362-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:5418 GNR:54 BNR:432

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen og innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2.

De frittliggende boliger skal oppføres i 1 etasje. Sokkel-etasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Takvinkelen skal ligge mellom 15° og 35° og skal godkjennes av bygningsrådet. I samme kvartal og gateflukt skal bygningene ha tilnærmet samme takvinkel. For gruppe på minimum 3 hus kan bygningsrådet tillate flatt tak når særlige grunner tilsier det.

§ 3.

Vinkelhusene skal ha flatt tak eller pult-tak med vinkel mellom 10° og 18° . Det skal for godkjenning av bygningsrådet utarbeides en plan for dette området som viser takform, terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, søppelspann etc. Bygningsrådet kan, i dette området, tillate andre former for utbygging i 1 eller $1\frac{1}{2}$ etasje. Dog skal dette skje etter en samlet plan som foran nevnt.

§ 4.

~~I området for forretningsbebyggelse kan oppføres et byggverk i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens plassering på tomten skal fastsettes av bygningsrådet.~~

§ 5.

For den frittliggende bebyggelse skal det være biloppstillingsplass nødvendig for eiendommens bruk. Garasjer skal oppføres som vist på planen. Garasjer for vinkelhus skal samles i fellesanlegg, eller plasseres i samme bygningskropp som boligen. I forretningsområdet skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate.

§ 6.

Garasjer eller carporter skal utføres av samme materialer og skal ha samme farge som boligen.

§ 7.

Garasje, carport og biloppstillingsplass (gjesteparkering) skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

§ 8.

Utvendige pergolaer og solskjermer bør underordnes bolig- husets material- og fargebruk. Utvendige tørkeplasser bør skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport og med samme materialer og farger.

§ 9.

Søppeldunker bør ha diskret plassering fra veger og kan innebygges med samme materialer og samme farge som boligen.

§ 10.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Synlige sårflater i terrenget etter spregning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal en tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området. Ingen tomt må beplantes med vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboende eller som kan hindre oversikten i eller mot vegen.

§ 12.

Høye forstøtningsmurer bør mest mulig unngås. Eventuelle murer skal bygges så lave som mulig, og bør oppføres som tørrmur hvor dette er statisk forsvarlig.

§ 13.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Innhegning kan også utgjøres av lave beplantninger som kan inngå som en del av hagen.

Stadfestet den 20 juni 1975

MILJØVERNDEPARTEMENTET

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport | ☐ Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet |
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport | ☐ Tomt/hytte |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text"/> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
54	432				
Adresse				Postnr.	
Furuveien 16				9325	
Sted				Kommune	
Bardufoss				Målselv	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
1980-81		45 år		ja	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? [ikke innboforsikring]					
Gjensidige Forsikring					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☒ JA ☐ NEI					
Polise-/avtalenr.					
93318786					
Hvis dødsbo, kryss her ☐					
Avdødes navn					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Odland		Alf Magne	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	979 51 703	am.odland@hotmail.com	
Ny adresse		Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE

Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE

Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

[Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark]

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☒ Takstmann

Dato

24.01.26

Sted

Bardufoss

Selger (1) underskrift.

Atf Odland.

Selger (2) underskrift

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

Full renovering 2021

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært

Hvis faglært, hvem

Rør & Renovering AS, Kolbjørn Olsen AS, Amundsen Snekkerservice AS, Bardufoss Farvehandel AS

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

Skiftet tak og takrenner 2008

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☒ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

Skiftet av huseier

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

Utført kontroll ved el. anlegget

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært

Hvis faglært, hvem

Kolbjørn Olsen AS

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer