

Velkommen til

Furnesstranda 7, 8215 Valnesfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Furnesstranda 7
8215 Valnesfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 150 000,-
Omkostninger	kr	79 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 229 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
BRA/BRA-i	205 / 165 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Furnesstranda 7!

Dette er en innholdsrik enebolig med en familievennlig planløsning og stor eiertomt. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Straumsnes, med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du med kort vei til fjorden og umiddelbar nærhet til skog og mark. Huset er jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderinger over tid, men modernisering må påregnes for å møte dagens standard. Her er det gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Verdt å merke seg:
Innholdsrik planløsning over tre plan med fem soverom
Stor stue med vedovn og utgang til terrasse
Kjøkken med god benke- og lagringsplass
Praktisk vaskerom og lagringsplass i kjelleren
Nyere luft-til-luft varmepumpe (2023) og varmtvannsbereder (2022)
Yttertak fornyet i 2008 og nytt vanninntak i 2024

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Furnesstranda 7, 8215 Valnesfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 76, Bnr. 79, Fauske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 150 000,-
Omkostninger	kr	79 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 229 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 246 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 78 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 79 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 266,-
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Eiendommen er ikke registrert bebodd, derfor ingen renovasjon. Minstepris for årlig renovasjon er 3 793,11,-. Renovasjon blir fakturert

kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 205 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt er det gruset felles innkjørsel, egen parkeringsplass og en tilbygget garasje/carport.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 429 m² på eiet tomt.
Iht. mmatrikkelrapport datert 15.07.2026 av Fauske kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn: Byggegrunen består av fjell og steinfylling.

Grunnmur og fundamenter: Hovedbygget har betonggrunnmur samt støpt kjellergulv i deler av kjelleren. Tilbygget er fundamentert med støpte pilarer og betongdragere mellom fundamentene. Søylene er kledd med fuktsperre.

Forstøtningsmurer: Det er forstøtningsmurer av betong.

Terrengforhold: Terrenget rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsledningen er av ukjent type fra 1964 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Uthuset er oppført delvis utenfor eiendommens grenser, over på 76/204. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Matrikkeldata er oppdatert etter sammenslåingen av bnr. 76/234 , 76/219 og bnr. 76/79.

Byggeår
1964 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eiendommen består av følgende bygninger og rom:

Enebolig:
Hovedetasje
BRA-i 93 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue /spisestue, ett soverom, bod og trapperom til kjeller.

Loft
BRA-i 45 m²: Gang og fire soverom.

Kjeller
BRA-i 27 m²: Gang, vaskerom, bod.

Uthus:
1. etasje
BRA-e 40 m²: Uthus.

Det er balkong på loftet på ca. 6,2 m² med utgang fra soverom, samt terrasser på terreng med utgang fra stue. Videre foreligger det et tilbygg fra 1979 med en integrert carport i sammenheng med boligen.

I tillegg til de oppgitte arealene finnes det et mindre kjellerrom under deler av bygningen samt et loft. Begge rommene har begrenset takhøyde og oppfyller ikke kravene til måleverdig areal. Rommene er derfor ikke medregnet i oppgitt BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.06.1962 for hovedbygget, samt godkjente tegninger for tilbygg og uthus. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder inndelingen av rom i kjelleren. Kjelleren er opprinnelig godkjent og innredet som vaskerom, tørkerom, wc og matbod.Det er også satt inn en verandadør i tilbygget. Dagens rominndeling avviker imidlertid fra den opprinnelige godkjenningen, og rommene benyttes i dag som bod og vaskerom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Eneboligen er oppført i 1964 og har gjennomgående normal standard for alder og type, med enkelte nyere oppgraderinger.

Praktisk entrè med en integrert garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.

Videre inn kommer man til en lys og luftig stue, med store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp. Vedovn og varmepumpe er etablert i stua for å sikre god komfort. Fra stua er det utgang til en romslig terrasse med gode solforhold.

Kjøkkenet har en stor innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre fra 1995. Det er god benkeplass og plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut til luftekanal i pipe.

Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov. Innredningen består av gulvtoalett, servant med underskap og veggskap med speil og lys. Gulvet har belegg med elektriske varmekabler og veggene er tapetsert. Det er to varmekabelsløyfer, hvor den ene er i drift og den andre er frakoblet. Ventilasjon er naturlig.

Vaskerommet har betong på gulv og vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, frittstående badekar og plassbygde hyller.

Boligen har fem soverom, der alle er av god størrelse.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Teppe i enkelte soverom. Belegg på bad og i trappeløp. Betong i kjeller og vaskerom.
Vegger: Tapet, trepanel, panelplater og malte plater innvendig. Betong og mur i kjeller.
Himling: Malte plater og malte glatte flater.

Pipe og ildsted: Boligen har en mursteinspipe med nytt stålrøykrør fra 2011, samt vedovn i stue og sotluke i kjeller. Pipevangen er pusset og malt, samt kledd med tegl dekorstein i første etasje.

Vannledninger: Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rørstrekket frem til stoppekran er fra 2024.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftekanal i pipe. Badet har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg: El-skap er plassert på loftsgangen. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Branntekniske forhold: Boligen mangler brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, og det bør være minst én røykvarsler i hver etasje. Det mangler også håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

Lagring:
Boligen har innvendig bod i tilbygget fra 1979, plassert mellom soverommet og carporten i første etasje. I vaskerommet i kjelleren er det plassbygde hyller. Det er også et uinnredet kjellerrom under deler av bygningen. På eiendommen er det et uthus på 40 m² oppført i 1985, med normal standard ut fra alder. Uthuset er inndelt i garasjedel, boddel og tørkedel. Merk at deler av uthuset ligger utenfor egen eiendomsgrense. Carport/garasje er integrert i tilbygget med støpt dekke og vegger av lett bindingsverk kledd med bordkledning.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko ved høydeforskjeller over 0,5 meter.
- Kjeller - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Det er påvist symptomer på svertesopp/muggsopp. Fuktsøk på øvre og nedre del av betongvegg viser en del fukt i grunnmurens nedre del.
- Forstøtningsmurer: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av murens alder, generell slitasje samt manglende rekkverk eller annen sikring i henhold til dagens krav. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren.
- Hoved Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av badets tekniske tilstand. Badet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og

registrerte avvik foreligger det økt risiko for følgeskader.
- Krypkjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av rommets tekniske tilstand. Vaskerommet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik foreligger det økt risiko for følgeskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist noen bulker samt noe mose og alger på nedre del av metallplatene. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år og har passert den alderen hvor NS 3600 anbefaler særlig oppfølging. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men videre funksjon er usikker.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert misfarging med mistanke om muggsoppvekst, noe som er en indikasjon på tidligere eller eksisterende fuktpåvirkning.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er stedvis en del tørkesprekker på kledningen.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har passert normal forventet levetid.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdøren, og beslag under terskel er ikke montert. Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon, og rekkverket er noe ustabilt. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Overflater - gulv: Det er påvist litt knirk i gulv i enkelte rom. Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.
- Overflater - vegger og himlinger: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av overflatens alder og generell bruksslitasje.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: På soverom i første etasje er det målt retningsavvik på ca. 25 mm gjennom hele rommet, og ca. 20 mm over 2 meter. I stue er det målt ca. 18 mm gjennom hele rommet. På loftet er det målt avvik på ca. 14-18 mm på to av soverommene. Skjevheter kan gjøre møblering utfordrende og kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen.
- Krypkjeller: Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er ingen musesperre bak nedre del av bordkledningen.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon. Rørstrekket frem til stoppekran er fra 2024.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett soverom har ingen ventiler på yttervegg, og de øvrige rommene har kun ventil i vindu.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke dokumentert service på varmepumpen siste to år.
- Andre installasjoner - Carport/garasje: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell slitasje.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller

maling.
- Grunnmur og fundamenter: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell slitasje. Store deler av hovedbyggets utvendige grunnmur var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse områdene er tildekket eller utilgjengelige for visuell kontroll.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningstype er ukjent, og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
- Hoved Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
- Hoved Etasje Kjøkken - Avtrekk: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje på kjøkkenventilatoren og avtrekkssystemet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Hoved Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våt sone er mot to yttervegger og mot kjøkken med kjøkkeninnredning. Det er usikkerhet knyttet til tilstanden i de tilliggende konstruksjonene, da det ikke er utført destruktive undersøkelser eller alternative målinger for å avdekke eventuelle skjulte skader. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Krypkjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da alle vegger er av betong og hulltaking derfor ikke er mulig. Det er ikke mulig å undersøke eventuelle skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som medfører økt usikkerhet rundt tilstanden til de tilliggende konstruksjonene.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyder: Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendig trapp uten rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Trappene har lav frihøyde og dårlig funksjonalitet, da de er smale og/eller bratte.
- Ventilasjon: Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Varmekabler på bad: Varmekablene på badgulvet bør undersøkes nærmere, da eier opplyser om at gulvet blir svært varmt når kablene står på fullt.
- Brannvarsling: Boligen mangler brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det bør være minst én røykvarsler i hver etasje.
- Håndslukkerutstyr: Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.
- Kvikkleireskred: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Taket er tekket med metallplater, med undertak av ukjent alder og type. Yttertaket ble fornyet i 2008.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vinduer: Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. De fleste vinduene er fra sent 1970- til tidlig 1980-tallet. Tre vinduer ble skiftet på loft på 90-tallet.

Dører: Teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra stue, med 3-lags glass, samt eldre balkongsdør på loft. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Balkonger/terrasser: Det er balkong på loftet med underliggende oppvarmet rom og utgang fra soverom, samt terrasser på terreng med utgang fra stue, understøttet av bjelker eller pilarer.

Uthus: Uthus oppført i 1985 med bruksareal på 40 m². Normal standard på bygget ut ifra alder. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe vedlikehold må forventes. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Carport/garasje: Tilhører tilbygget og har støpt dekke og vegger av lett bindingsverk utvendig kledd med bordkledning. Bygningsdelen har gjennomgående enkel standard med hensyn til materialvalg, overflater og utstyr. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Beliggenhet
Furnesstranda 7 ligger i Straumsnes i Fauske kommune, i et rolig boligområde dominert av eneboliger. Valnesfjordveien og fjorden ligger like i nærheten, og åsene tett innpå i bakkant. Støynivået i området er lavt, og det er lite gjennomgangstrafikk.

Til dagligdagse ærend er Coop Prix Valnesfjord et par minutters gange unna, med både post i butikk og PostNord. For et større utvalg av varer og tjenester, inkludert apotek, er Fauske sentrum med AMFI-kjøpesenteret en kvarters kjøretur.

Valnesfjord skole (1.-10. trinn) ligger rundt en og en halv kilometer unna. Av barnehager i nærheten finnes blant annet Stemland gårdsbarnehage, som nås på noen få minutters kjøring, og Valnesfjord barnehage avd. Løkås. Fauske videregående skole ligger rundt tolv kilometer unna med bil. Nærområdet har også en balløkke på Furnes og et aktivitetssenter i Valnesfjord med hall, fotball og friidrett.

Skog og mark er lett tilgjengelig rett fra eiendommen. Bil er det primære transportmiddelet i området, men det er busstopp i Tortendalen få minutters gange unna, og Valnesfjord stasjon med tog- og busstilbud ligger under en kilometer fra eiendommen. Bodø lufthavn nås på drøyt førti minutter med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved

annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen er oppført ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 04.01.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje/uthus:
For frittstående garasje og uthus foreligger det godkjente tegninger godkjent i april 1983. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Badet i hovedetasjen har gulvvarme med

elektriske varmekabler (ca. 500 W, uten termostatstyring). Det er vedovn i stuen og en luftekanal i pipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Oransje - E

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til Reguleringsplan ID2003002 (plan-ID ID2003002). Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2037 (plan-ID 2024001), vedtatt 28.05.2026. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B) og samferdsel. I henhold til planen skal eldre reguleringsplaner fortsatt gjelde, men ved motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanen gjelder kommuneplanens bestemmelser foran.

Eiendommen berøres av hensynssone AK: Aktsomhetsområde kvikkleireskred. Innenfor disse sonene kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og eventuelle avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Innenfor hensynssone for ras- og skredfare, samt flom, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og TEK §§ 17-2/17-3, med veiledning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen deler innkjørsel med naboeiendommen. Det foreligger en tinglyst avtale som regulerer vedlikeholdet av felles innkjørsel.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 839 900,- for 2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Roy Evan Henriksen, Karina Iren Henriksen, Mette Kristin Henriksen, Cato André Krykken og Heidi Anita Hanssen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 3472
Dato: 12.12.1963
Rettighetshaver: Nedre Valnesfjord Vassandelslag

Skjønn
Dagboknr.: 2306
Dato: 02.05.1969
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 2498
Dato: 02.05.1969
Tvangsforretning i anledning avståelse av grunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1169
Dato: 29.05.1963
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 872250
Dato: 03.08.2026
Bestemmelse om vedlikehold
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til

eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-06-2026 av Jan Eirik Olsen i Fausketakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.08.2026
Energiattest, datert 29.06.2026

Bygningstegninger, datert 09.06.1962
Ferdigattest, datert 23.03.1979
Matrikkelrapport, datert 23.03.1979
Grunnkart, datert 28.05.2026
Hovedplankart, datert 14.01.2026
Reguleringsplan, datert 27.01.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 451 77 241
Epost: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 480 21 024
E-post: fay.antonsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







































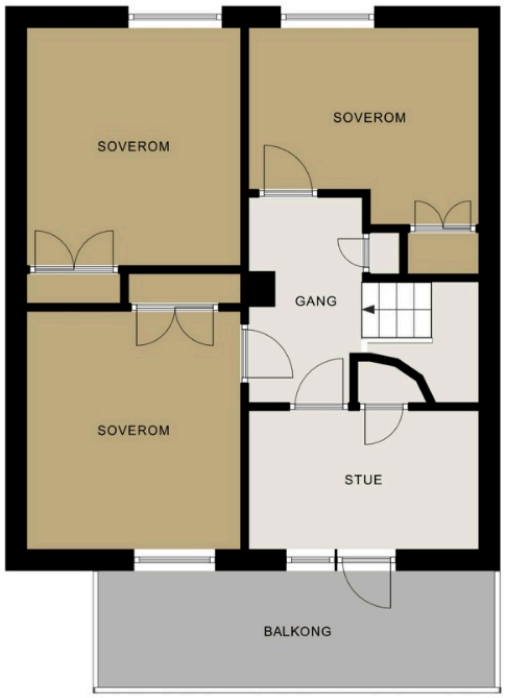












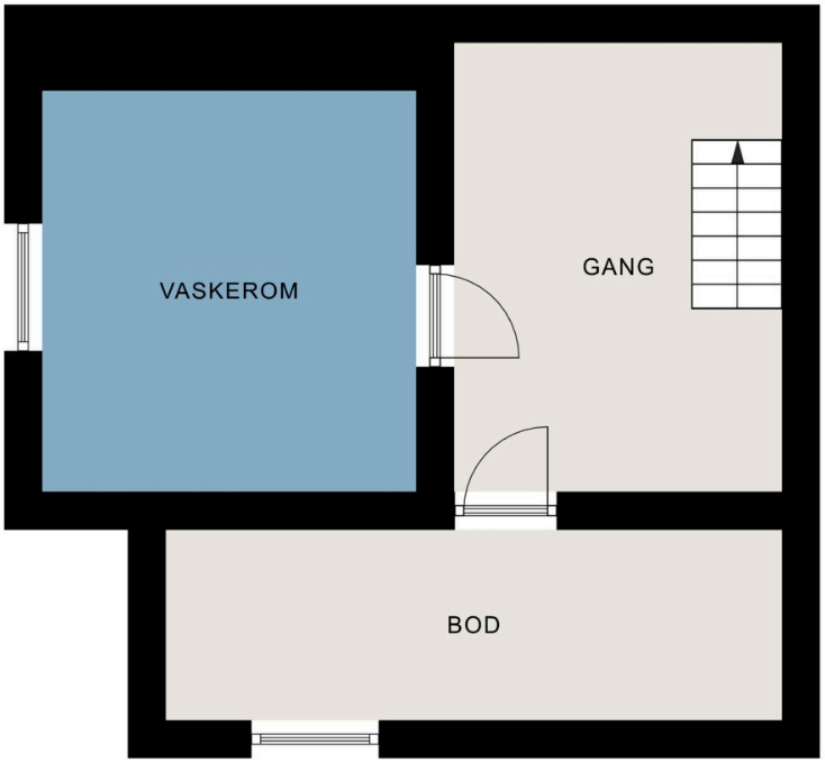
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

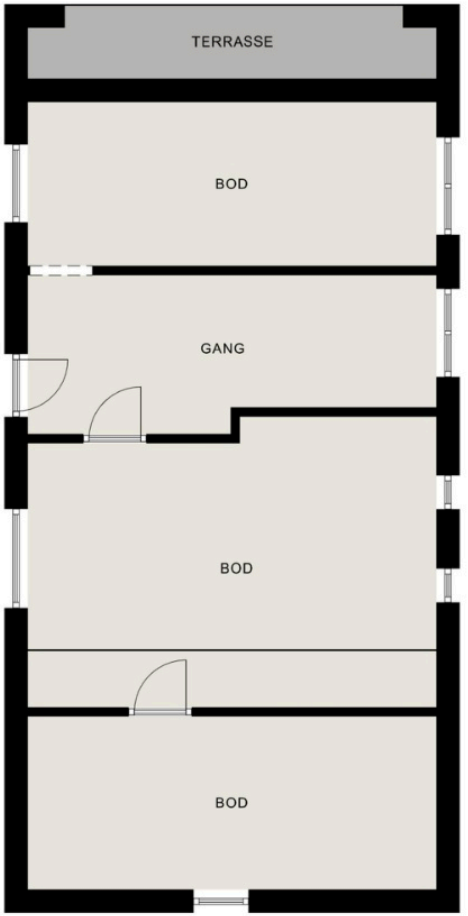
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

FURNESSTRANDA 7

Nabolaget Straumsnes - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tortendalen	Linje 100, 496	5 min / 0.4 km
Valnesfjord stasjon	Linje F7, R75	9 min / 0.8 km
Bodø lufthavn		43 min

SKOLER

Valnesfjord skole (1-10 kl.)	188 elever, 11 klasser	15 min / 1.4 km
Fauske videregående skole	500 elever, 27 klasser	14 min / 12.3 km
Bodin videregående skole	965 elever	35 min / 35.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

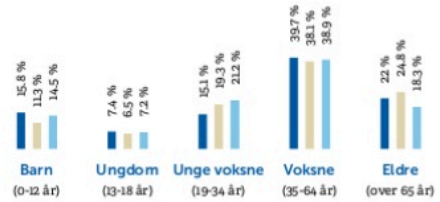
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Straumsnes	618	296
Strømnes	4 339	2 403
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Valnesfjord barnehage Avd Løkås (0-5...	36 barn	16 min / 1.4 km
Stemland gårdsbarnehage (1-5 år)	29 barn	4 min / 3.5 km
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år)	30 barn	11 min / 10.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Valnesfjord	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Furnes balløkke	Ballspill	7 min / 0.6 km
Valnesfjord	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min / 1.2 km
Family Sports Club Fauske		13 min
SKY Fitness Fauske		14 min

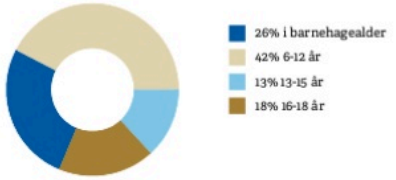
BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

AMFI Fauske	14 min
Apotek 1 Sjøgata Fauske	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
FAUSKE kommune
gnr. 76,76,76, bnr. 79,234,219, snr. 0,0,0

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20327-1361 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZN1423

Autorisert foretak: Fausketakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eirik Olsen

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

E
ENERGIMERKE

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.

FauskeTakst AS

FauskeTakst AS er et etablert takstforetak med kontor i Trivselsveien 98 på Venset i Fauske kommune. Selskapet ledes av Jan Eirik Olsen, autorisert Takstingeniør siden 2011, med ca. 30 års bred erfaring fra byggebransjen. Han innehar både fagbrev som tømrer og Mesterbrev, noe som gir et solid praktisk og teoretisk grunnlag for vurdering av bygg og eiendom. Vi tilbyr pålitelige og faglig solide tjenester innen teknisk vurdering og verdsettelse av eiendom:

Verdi og Tilstandsvurdering av bolig og fritidseiendom.
Verditaksering av tomt.
Skade- og naturskadetaksering av bygg
Uavhengig kontroll og oppfølging av byggelån.

Som medlem av Norsk Takst følger vi bransjens strengeste krav til kvalitet, uavhengighet og kompetanse. Dette gir deg som kunde trygghet for at arbeidet utføres etter gjeldende standarder, med moderne verktøy og oppdatert fagkunnskap.

Vi påtar oss oppdrag i hele Salten-regionen, inkludert:
Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.

FauskeTakst AS

Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@fausketakst.no
977 26 314

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 består av eiertomt med bolig og uthus.

Boligen er oppført med kjeller, krypkjeller, hovedetasje, loft og kvist. I tillegg er det oppført et tilbygg i én etasje som inneholder stue, soverom og bod, samt carport/garasje.
Badet er av eldre dato og fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes oppgradering og modernisering. Kjøkkeninnredningen er fra 1990-tallet og har normal bruksslitasje. Yttertaket ble fornyet i 2008.
Boligen har ellers gjennomgående normal standard sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Innvendige og utvendige overflater og bygningsdeler fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte vedlikeholdsbehov, og det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.
Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater, med undertak av ukjent alder og type. Besiktiget fra taket.
Metall takrenner, nedløp og beslag, samt utvendige beslag over vindskier i treverk.
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er kaldtloft.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. De fleste vinduene er fra sent 1970- til tidlig 1980-tallet. Teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra stue, med 3-lags glass, samt eldre balkongsdør på loft.

Det er balkong på loftet med underliggende oppvarmet rom og utgang fra soverom, samt terrasser på terreng, med utgang fra stue, og er understøttet av bjelker eller pilarer.

Murt trapp opp til overbygget inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat, teppe og belegg. Innvendig har veggene tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har malte plater og malte glatte flater.
Overflatene er i hovedsak fra byggeårene og har varierende grad av slitasje og standard. Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedbygget, og det er støpt gulv ved inngangspartiet.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller i begge etasjene.

Bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig på byggetidspunktet. Bygget ligger i et område som ifølge NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'usikker' til 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Det er en mursteinspipe med nytt stålrøykrør fra 2011, samt vedovn i stue og sotluke i kjeller. Pipevangen er pusset og malt, samt kledd med tegl dekorstein i første etasje.

Gulv og vegger i kjeller er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.
Kjelleren må forventes å ha begrenset egnethet som oppholdsareal uten omfattende fuktsikring.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hovedbygget.

Det er en malt tretrapp til loftet med belegg på trinnene.
Kjellertrappen er også malt og utført i tre.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Det er ikke registrert aktivitet av skadedyr ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hoved Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og tapet på veggene. Rommet er innredet med gulvtoalett, servant og underskap, veggskap med speil og lys. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Det er synlige sprekker i veggtapet i våt sone, samt fuktskadet innredning. Varmekabler har av/på-bryter, og ved full varme (500W) blir gulvet svært varmt og er ikke egnet til å gå på. Dette bør utbedres.

TG3 er satt etter en samlet vurdering av våtrommets alder, registrerte avvik, utførelse, dokumentasjon og resultatene fra de kontrollpunktene som inngår i tilstandsanalysen. Badet har passert forventet brukstid, og det må påregnes omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våt sone er mot to yttervegger og mot kjøkken med kjøkkeninnredning. Rommet må totalrenoveres.
Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i de tilliggende konstruksjonene, da det ikke er utført destruktive undersøkelser eller alternative målinger for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Våtrom › Krypkjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med betong på gulv og vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, frittstående badekar, VVB og plassbygde hyller.

Rommet har fungert til nå, men på grunn av alder på slukløsning samt forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, står våtrommet foran en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da alle vegger er av betong og hulltaking derfor ikke er mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Stor innredning med god benkeplass. Frittstående hvitevarer.
Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftekanal i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendig stoppekran er lokalisert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990. Stakeluke lokalisert i kjeller.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
El skap på loftsgangDet er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er usikkert.
Huset skal være utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr i alle etasjer, og alle rom skal ha tilstrekkelige rømningsveier fra boligen.

Tilbygget består av carport/garasje i sammenheng med tilbygget stue og soverom. Carport/garasje har støpt dekke og vegger av lett bindingsverk utvendig kledd med bordkledning.
Bygningsdelen har gjennomgående enkel standard med hensyn til materialvalg, overflater og utstyr. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell og steinfylling. Dreneringens materialer er ikke kjent. Det er ikke synlig fuktsikring på utvendig grunnmur.
Hovedbygget har betonggrunnmur samt støpt kjellergulv i deler av kjelleren. Tilbygget er fundamentert med støpte pilarer og betongdragere mellom fundamentene. Søylene er kledd med fuktsperre.

Det er en forstøtningsmur av betong mellom boligen og uthus. Konstruksjonen er ikke sikret med rekkverk.

Terrenget rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Avløpsledningen er av ukjent type fra 1964 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er tilbygget carport/garasje i sammenheng med stue og soverom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

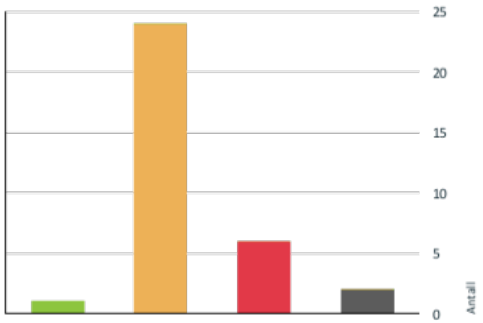
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførte bygg. Det foreligger heller ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for tilbygget oppført i 1979.

Sammendrag av boligens tilstand

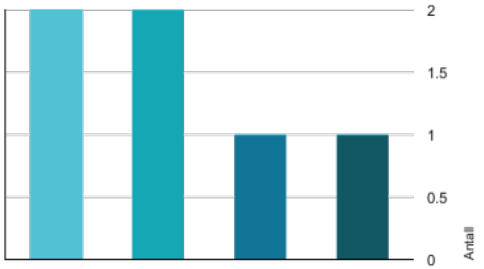
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.
Det er også utført fuktsøk på øvre og nedre del av betongvegg, som viser en del fukt i grunnmurens nedre del.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av murens alder, generell slitasje samt manglende rekkverk eller annen sikring i henhold til dagens krav.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hoved Etasje > Bad > Generell Gå til side

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av badets tekniske tilstand og kontrollpunktene i NS 3600. Badet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik, foreligger det økt risiko for følgeskader. Det må derfor påregnes en full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av rommets tekniske tilstand og kontrollpunktene i NS 3600. Vaskerommet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik foreligger det økt risiko for følgeskader. Det må derfor påregnes en full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hoved Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noen bulker samt noe mose og alger på nedre del av "pannene".
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det vanntette sjiktet har passert den alderen hvor NS 3600 anbefaler særlig oppfølging. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men videre funksjon er usikker, og det må påregnes økt risiko for svikt og følgeskader over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert misfarging med mistanke om muggsoppvekst. Dette er en indikasjon på tidligere eller eksisterende fuktpåvirkning. Nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å fastslå omfang og årsak.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er stedvis en del tørkesprekker på kledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduene har passert normal forventet levetid, og videre funksjon må anses usikker.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdøren. Beslag under terskel er ikke montert.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt av Sanafil e.l. er eldre enn 18 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til videre funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Rekkverket er noe ustabilt.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist litt knirk i gulv i enkelte rom.
Tilstandsgraden settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av overflatens alder og generell bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
På soverom i første etasje er det målt retningsavvik på ca. 25 mm gjennom hele rommet, og ca. 20 mm over 2 meter. I stue er det målt ca. 18 mm gjennom hele rommet.

På loftet er det målt avvik på ca. 14–18 mm på to av soverommene.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Det er ingen musesperre bak nedre del av bordkledningen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Rørstrekket frem til stoppekran er fra 2024.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ett soverom har ingen ventiler på yttervegg, og de øvrige rommene har kun ventil i vindu.
Avvik: Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
Tilstandsgraden er satt for denne bygningsdelen på bakgrunn av alder og generell slitasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell slitasje.
Store deler av hovedbyggets utvendige grunnmur var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse områdene er tildekket eller utilgjengelige for visuell kontroll.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp.

Trappene har lav frihøyde og dårlig funksjonalitet, da de er smale og/eller bratte, noe som gjør dem vanskelige å gå i.

Avvik: Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Avvik: Varmekablene på badgulvet bør undersøkes nærmere, da eier opplyser om at gulvet blir svært varmt når kablene står på fullt.

Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være minst én røykvarsler i hver etasje.

Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være egnet slokkeutstyr tilgjengelig i hver etasje.

Avvik: Det

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Boligens energimerking

E

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen skal selges ut på det åpne markedet.

Energimerke

A B C D E F G

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var delvis møblert ved befaring

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget stue, soverom, bod og carport/garasje.
	Modernisering på 90 -tallet	3 vindu skiftet på loft Ny kjøkkeninnredning og nytt el. skap
2008	Modernisering	Yttertak skiftet komplett med takrenner og beslag
2011	Modernisering	Stålrør i pipe +ny vedovn
2022	Modernisering	Ny VVB
2023	Modernisering	Varmepumpe installert
2024	Modernisering	Nytt vanninntak til kjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater, med undertak av ukjent alder og type. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen bulker samt noe mose og alger på nedre del av "pannene".
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det vanntette sjiktet har passert den alderen hvor NS 3600 anbefaler særlig oppfølging. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men videre funksjon er usikker, og det må påregnes økt risiko for svikt og følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Mose og alger bør fjernes for å forhindre redusert levetid på taktekkingen.
Bulker i metallplatene bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre at taket fortsatt er tett og funksjonelt.
- Det bør vurderes utskifting av det vanntette sjiktet på taket, da alder over 18 år medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Vedlikehold eller utskifting bør gjennomføres for å unngå fremtidige vannskader.

Tilstandsrapport



Tekke på hovedtak



Tekke på tilbygg

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Metall takrenner, nedløp og beslag, samt utvendige beslag over vindskier i treverk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Heldekkende pipebeslag



Litt skjevheter på takrenne. Takrenner bør jevnlig rengjøres.



Beslag i overgang vegg /tak mellom hovedhus og tilbygg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er registrert misfarging med mistanke om muggsoppvekst. Dette er en indikasjon på tidligere eller eksisterende fuktpåvirkning. Nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å fastslå omfang og årsak.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktbelastning og forbedre ventilasjonen på loftet, slik at videre utvikling av muggsopp forhindres og risikoen for følgeskader på konstruksjonen reduseres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på trekonstruksjonen og forringelse av innemiljøet.





Misfarging og stedvis overfladisk muggsoppvekst.



Misfarging på bordtak mot vest side



Fuktmåling utført uten utslag

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er stedvis en del tørkesprekker på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
• Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musetetting øker risikoen for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler, samt gi hygieniske utfordringer.
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut kledning med tørkesprekker for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader og forringelse av veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport






Musesperre ikke montert

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. De fleste vinduene er fra sent 1970- til tidlig 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduene har passert normal forventet levetid, og videre funksjon må anses usikker.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å bedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere skader.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i trevirket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.
- Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på grunn av alder og usikker funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne, trekk og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra stue, med 3-lags glass, samt eldre balkongsdør på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdøren. Beslag under terskel er ikke montert.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under terskelen for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende beslag kan føre til redusert levetid på døren og økt risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.
- Dørene bør justeres eller smøres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.

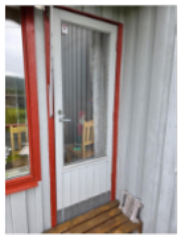
Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport




Det er ikke tett beslag under dørterskel på ytterdør




Balkongdør fra stue

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på loftet med underliggende oppvarmet rom og utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt av Sanafil e.l. er eldre enn 18 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til videre funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være inntrenging av vann til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om ventilering eller lufting av yttertaket er tilstrekkelig.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilering kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.




Balkong øst side

Balkong øst side

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

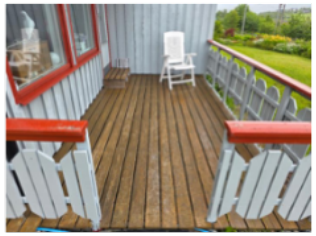
Tilstandsrapport

Det er terrasser på terreng, med utgang fra stue, og er understøttet av bjelker eller pilarer.

Årstall: 1979 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Rekkverket er noe ustabilt.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere nedbøyning, skader på konstruksjonen og potensiell fare for personer som oppholder seg på terrassen.
• Det bør gjennomføres utbedringer for å forsterke konstruksjonen og sikre tilstrekkelig bæreevne, samt stabilisere rekkverket.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere nedbøyning, konstruksjonssvikt og personskade ved bruk av terrassen.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Åpninger bør ikke være over 10 cm.
• Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne. Dagens krav er 100 cm.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Murt trapp opp til overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp hovedinngang

INNVENDIG

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene har laminat, teppe og belegg.
Overflatene er i hovedsak fra byggeårene og har varierende grad av slitasje og standard. Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist litt knirk i gulv i enkelte rom. Tilstandsgraden settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å opprettholde normal brukskomfort og forhindre ytterligere slitasje.
Aldersrelatert slitasje og knirk kan medføre redusert levetid og økt behov for vedlikehold på sikt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har veggene tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har malte plater og malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av overflatens alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for eventuell oppgradering eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedbygget, og det er støpt gulv ved inngangspartiet.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller i begge etasjene.

Vurdering av avvik:
• På soverom i første etasje er det målt retningsavvik på ca. 25 mm gjennom hele rommet, og ca. 20 mm over 2 meter. I stue er det målt ca. 18 mm gjennom hele rommet.

På loftet er det målt avvik på ca. 14–18 mm på to av soverommene.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevheter er at møblering kan bli utfordrende, og det kan oppleves som sjenerende i daglig bruk. Videre kan skjevheter indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

⚠ Radon

Beskrivelse
Bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig på byggetidspunktet. Bygget ligger i et område som ifølge NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'usikker' til 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre og det ikke foreligger måleresultater.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er forhøyede.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt stålrøykrør fra 2011, samt vedovn i stue og sotluke i kjeller. Pipevangen er pusset og malt, samt kledd med tegl dekorstein i første etasje.





Vedovn fra 2011



Pipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2011

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Kjelleren må forventes å ha begrenset egnethet som oppholdsareal uten omfattende fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Det er også utført fuktsøk på øvre og nedre del av betongvegg, som viser en del fukt i grunnmurens nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

- Riss og sprekker i betongoverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningsdeler og økt fare for sopp- og råteutvikling.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengning og redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.

Svertesopp/muggsopp og forhøyet fuktighet kan føre til skader på bygningsmaterialer og dårlig innemiljø, samt økt risiko for helseplager. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og sikre korrekt utbedring.

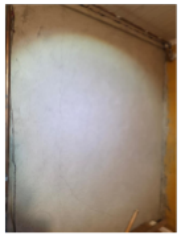
Kjelleren må forventes å ha begrenset egnethet som oppholdsareal uten omfattende fuktsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

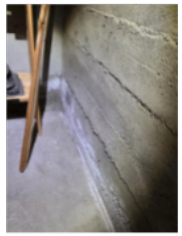
Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport



Riss i grunnmur i vaskekjeller



Saltutslag på kjellergulv/ vegg



Fuktsøk nedre del av grunnmur med fult utslag, samt svertesopp på vegg



Fuktsøk øvre del av grunnmur. Ingen utslag

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hovedbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren, slik at risikoen for fuktproblemer, råte og soppdannelse reduseres.

Mangelfull ventilasjon kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i krypkjelleren.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være utvikling av råte, sopp og skader på bærende konstruksjoner, samt redusert innemiljø.

Tilstandsrapport



Litt svertesopp på trevirke i krypekjeller. Bedre luftgjennomstrømning må etableres



Fuktig terreng og nedre del av grunnmur



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp til loftet med belegg på trinnene.
Kjellertrappen er også malt og utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp.
- Trappene har lav frihøyde og dårlig funksjonalitet, da de er smale og/eller bratte, noe som gjør dem vanskelige å gå i.

Konsekvens/tiltak

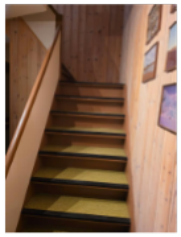
- Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
- Rekkverk bør monteres på innvendig kjellertrapp for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre funksjonaliteten til trappene, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade som følge av smale og/eller bratte trapper.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappenes funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og skader som følge av lav frihøyde og bratthet.

Dagens utforming kan medføre redusert sikkerhet og tilgjengelighet, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport





Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.





Malte dører med profil list

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert aktivitet av skadedyr ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Det er ingen musesperre bak nedre del av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Inntrekksveier for gnagere bør tettes, og det bør monteres musesperre bak nedre del av bordkledningen for å hindre at gnagere kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningen, luktproblemer og helseplager som følge av gnagerangrep.

Tilstandsrapport



Dette er åpninger hvor gnagere vil komme seg inn i konstruksjonen

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og tapet på veggene. Rommet er innredet med gulvtoalett, servant og underskap, veggskap med speil og lys. Rommet har naturlig ventilasjon og gulvvarme.

Det er registrert synlige sprekker i veggtapetet innenfor våtsonen, samt fuktskader på baderomsinnredningen.

Gulvvarmen består av elektriske varmekabler med en effekt på ca. 500 W. Varmekablene er ikke tilkoblet termostatstyring, noe som medfører redusert reguleringsmulighet og høyere energiforbruk.

TG3 er satt etter en samlet vurdering av våtrommets alder, registrerte avvik, utførelse, dokumentasjon og resultatene fra de kontrollpunktene som inngår i tilstandsanalysen. Badet har passert forventet brukstid, og det må påregnes omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av badets tekniske tilstand og kontrollpunktene i NS 3600. Badet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik, foreligger det økt risiko for følgeskader. Det må derfor påregnes en full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, overflater og innredning, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende skader kan forverres. Manglende dokumentasjon og alder på våtrommet medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, overflater og innredning, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende skader kan forverres. Manglende dokumentasjon og alder på våtrommet medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport





Bad av eldre dato



HOVED ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våt sone er mot to yttervegger og mot kjøkken med kjøkkeninnredning. Rommet må totalrenoveres.
Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i de tilliggende konstruksjonene, da det ikke er utført destruktive undersøkelser eller alternative målinger for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, selv om hulltaking ikke lot seg gjennomføre.
Konsekvensen av manglende fuktmåling er økt usikkerhet om tilstanden til konstruksjonene, noe som kan medføre risiko for skjulte fukt- og råteskader.
Totalrenovering av rommet bør vurderes for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med betong på gulv og vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, frittstående badekar, VVB og plassbygde hyller.

Rommet har fungert til nå, men på grunn av alder på slukløsning samt forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, står våtrommet foran en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 er satt etter en samlet vurdering av rommets tekniske tilstand og kontrollpunktene i NS 3600. Vaskerommet kan fortsatt benyttes, men på grunn av høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik foreligger det økt risiko for følgeskader. Det må derfor påregnes en full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk og oppgradering av overflater og skjulte konstruksjoner, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke vil tåle normal bruk etter dagens standard.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som ytterligere øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
• Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Vaskekjeller

KRYPKJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da alle vegger er av betong og hulltaking derfor ikke er mulig.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av bygningsmessige forhold, noe som medfører at det ikke er mulig å undersøke eventuelle skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen er økt usikkerhet rundt tilstanden til de tilliggende konstruksjonene, og det kan foreligge skjulte skader som ikke avdekkes uten destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Stor innredning med god benkeplass. Frittstående hvitevarer.
Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.

Årstall: 1995 **Kilde:** Rekvirent

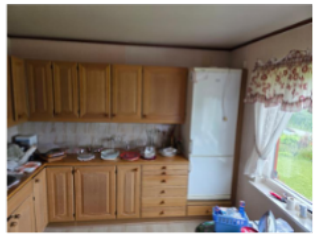
Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at slitasjen kan forverres, noe som kan føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning





Stedvis litt slitasje på innredning

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftekanal i pipe.

Årstall: 1995 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av kjøkkenventilatoren og avtrekkssystemet, da alder og bruksslitasje kan medføre redusert funksjon og økt risiko for dårlig luftkvalitet eller fremtidige feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendig stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Rørstrekket frem til stoppekran er fra 2024.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer med påfølgende skade på bygningen.
• Det anbefales å få vannledningene vurdert av rørlegger for å avdekke eventuell slitasje eller behov for utskifting, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport



Åpne rørstrekk i kjeller

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra før 1990. Stakeluke lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrør fra før 1990 har begrenset forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og tilstoppinger som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av rørene for å redusere risikoen for plutselige skader.



Soil avløpsrør med stakeluke ved inntak

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ett soverom har ingen ventiler på yttervegg, og de øvrige rommene har kun ventil i vindu.
• Avvik: Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, spesielt i soverom uten ventil på yttervegg.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for muggdannelse og ubehag for beboere.
• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og helseplager.
Manglende luftutveksling kan føre til opphopning av fukt og forurensninger, noe som kan gi skader på bygningsdeler og uheldige helseeffekter for beboere.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2023.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
Manglende service og dokumentasjon kan føre til redusert effekt, økt slitasje og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent



VVB i vaskekjeller

⚠ 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 forenklede 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

El skap på loftsgangDet er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er usikkert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Avvik: Varmekablene på badgulvet bør undersøkes nærmere, da eier opplyser om at gulvet blir svært varmt når kablene står på fullt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.
• Varmekablene på badgulvet bør undersøkes av kvalifisert elektriker for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da unormalt høy temperatur kan medføre risiko for overoppheting, skade på gulvkonstruksjon eller brannfare.

I følge rekvirent har badet eldre varmekabler i gulvet med ukjent installasjonsår. Det er to varmekabelsløyfer, hvor den ene er frakoblet. Den sløyfen som er i drift har en effekt på ca. 500 W, mens den frakoblede sløyfen har en effekt på ca. 2 000 W. Det er ikke montert termostat for regulering av varmekablene. Det opplyses at begge sløyfene tidligere ga svært høy varmeutvikling, og at den ene derfor ble koblet ut. Anlegget anbefales kontrollert av registrert elektroinstallatør før eventuell videre bruk eller omkobling.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Huset skal være utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr i alle etasjer, og alle rom skal ha tilstrekkelige rømningsveier fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være minst én røykvarsler i hver etasje.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være egnet slokkeutstyr tilgjengelig i hver etasje.
• Avvik: Det

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, med minst én røykvarsler i hver etasje. Manglende brannvarsling medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da beboere ikke varsles tidlig nok ved røykutvikling eller brann.
• Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i hver etasje for å oppfylle kravene i forskrift om brannforebygging.
Manglende slokkeutstyr medfører økt risiko for at en brann ikke kan slokkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Carport/garasje
Tilbygget består av carport/garasje i sammenheng med tilbygget stue og soverom. Carport/garasje har støpt dekke og vegger av lett bindingsverk utvendig kledd med bordkledning.
Bygningsdelen har gjennomgående enkel standard med hensyn til materialvalg, overflater og utstyr. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt for denne bygningsdelen på bakgrunn av alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes løpende vedlikehold og eventuelle oppgraderinger for å opprettholde funksjon og standard.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.





Øvre side Carport/ Garasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og steinfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringens materialer er ikke kjent. Det er ikke synlig fuktsikring på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Manglende eller mangelfull fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, samt vurdere tilstanden til drenering og fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.
• Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen og dreneringen rundt grunnmuren, da salt- og kalkutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedbygget har betonggrunnmur samt støpt kjellergulv i deler av kjelleren.
Tilbygget er fundamentert med støpte pilarer og betongdragere mellom fundamentene. Søylene er kledd med fuktsperre.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell slitasje.
Store deler av hovedbyggets utvendige grunnmur var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse områdene er tildekket eller utilgjengelige for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sørge for bedre tilgjengelighet for inspeksjon av grunnmuren, slik at tilstanden kan vurderes nærmere.

Konsekvensen av utilgjengelige områder er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke er avdekket.





Støpt grunnmur på hovedbygget



Støpte pilarer og dragere under tilbygg

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av murens alder, generell slitasje samt manglende rekkverk eller annen sikring i henhold til dagens krav.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk bør monteres på forstøtningsmuren mellom huset og uthuset

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra muren.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering for å avklare risikoen for kvikkleireskred.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige undersøkelser kan være økt fare for setningsskader eller skred, noe som kan medføre alvorlige skader på bygning og eiendom.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type fra 1964 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes nærmere informasjon eller dokumentasjon om avløpsledningens type og tilstand.
Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype er økt usikkerhet rundt levetid, funksjon og risiko for fremtidige skader eller lekkasjer, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte utbedringer.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er tilbygget carport/garasje i sammenheng med stue og soverom.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp.
- Trappene har lav frihøyde og dårlig funksjonalitet, da de er smale og/eller bratte, noe som gjør dem vanskelige å gå i.
- Avvik: Alle rom uten tilstrekkelig luftutveksling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Varmekablene på badgulvet bør undersøkes nærmere, da eier opplyser om at gulvet blir svært varmt når kablene står på fullt.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være minst én røykvarsler i hver etasje.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det bør være egnet slokkeutstyr tilgjengelig i hver etasje.
- Avvik: Det
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Åpninger bør ikke være over 10 cm.
- Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne. Dagens krav er 100 cm.
- Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre og det ikke foreligger måleresultater.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er forhøyede.
- Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
- Rekkverk bør monteres på innvendig kjellertrapp for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre funksjonaliteten til trappene, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade som følge av smale og/eller bratte trapper.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappenes funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og skader som følge av lav frihøyde og bratthet.
Dagens utforming kan medføre redusert sikkerhet og tilgjengelighet, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og helseplager.
Manglende luftutveksling kan føre til opphopning av fukt og forurensninger, noe som kan gi skader på bygningsdeler og uheldige helseeffekter for beboere.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.
• Varmekablene på badgulvet bør undersøkes av kvalifisert elektriker for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da unormalt høy temperatur kan medføre risiko for overoppheting, skade på gulvkonstruksjon eller brannfare.
• Det bør installeres brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, med minst én røykvarsler i hver etasje. Manglende brannvarsling medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da beboere ikke varsles tidlig nok ved røykutvikling eller brann.
• Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i hver etasje for å oppfylle kravene i forskrift om brannforebygging.
Manglende slokkeutstyr medfører økt risiko for at en brann ikke kan slokkes i en tidlig fase, noe som kan føre til større person- og materielle skader.
• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.
• Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering for å avklare risikoen for kvikkleireskred.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige undersøkelser kan være økt fare for setningsskader eller skred, noe som kan medføre alvorlige skader på bygning og eiendom.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men noe vedlikehold må forventes. Bygget er ikke ytterligere beskrevet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/165 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Bod, Trapperom, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering
Valnesfjord har et relativt stabilt boligmarked, og eiendommer med tilsvarende beliggenhet og standard vurderes generelt som kurante og omsettelige.

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse, standard, alder, utførte oppgraderinger, tomteforhold og registrerte avvik beskrevet i rapporten. Vurderingen bygger også på kjente og sammenlignbare omsetninger i området, samt tilgjengelige markedsdata fra Eiendomsverdi. På bakgrunn av dette er markedsverdien satt som angitt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furnesveien 11 ,8215 VALNESFJORD 111 m² 1951 4 sov	25-04-2024	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**26 230**
2	Solbakkveien 18 ,8215 VALNESFJORD 171 m² 1974 2 sov	19-06-2025	4 300 000	**4 150 000**		4 150 000	**22 802**
3	Furnesveien 26 ,8215 VALNESFJORD 174 m² 1951 3 sov	06-06-2024	4 130 000	**4 030 000**		4 030 000	**20 773**
4	Solbakkveien 10 ,8215 VALNESFJORD 208 m² 1975 2 sov	24-03-2026	3 100 000	**3 300 000**		3 300 000	**15 865**
5	Solbakkveien 12 ,8215 VALNESFJORD 244 m² 1975 6 sov	11-02-2026	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**15 574**
6	Løkåsveien 9 ,8215 VALNESFJORD 199 m² 1971 4 sov	11-06-2026	3 100 000	**2 800 000**		2 800 000	**14 070**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.		12 000
Renovasjon	Kr.		3 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 150 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 650 000**

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

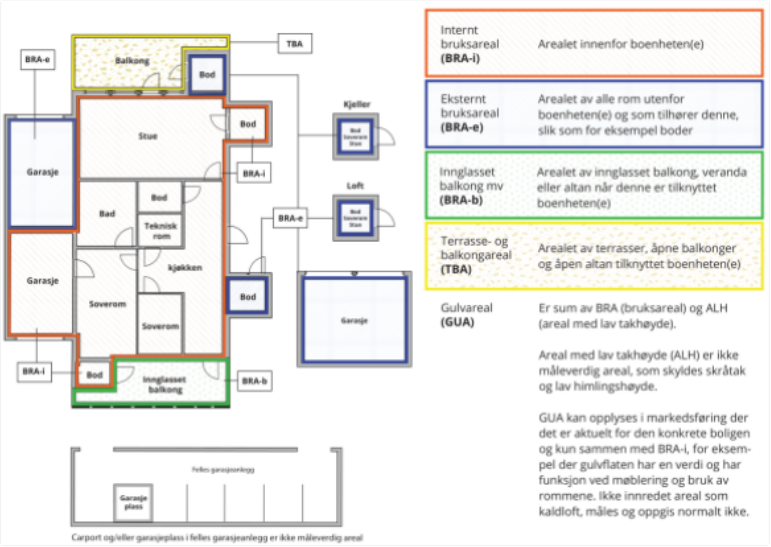
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD
Gnr 76 - Bnr 79
1841 FAUSKE

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	45			45	
Hoved Etasje	93			93	
Krypkjeller	27			27	
SUM	**165**				
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Hoved Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue /spisestue, soverom, bod, trapperom til kjeller		
Krypkjeller	Gang, vaskerom, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.
Det er krypekjeller under deler av hovedbygget med tilkomst via luke i kjeller, samt kryperom under tilbygget stue, bod og soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførte bygg. Det foreligger heller ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for tilbygget oppført i 1979.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmtvannsbereder (2022), varmepumpe (2023) og nytt vanninntak (2024). Det er ikke fremlagt dokumentasjon for de utførte arbeidene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Lovlighetsvurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra kommunen, fremlagte byggetegninger og forhold registrert ved befaring. Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon for tilbygget oppført i 1979. Lovlig utførelse og godkjent bruk av denne bygningsdelen har derfor ikke kunnet verifiseres.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.
I tillegg til de oppgitte arealene finnes det et mindre kjellerrom under deler av bygningen samt et loft. Begge rommene har begrenset takhøyde og oppfyller ikke kravene til måleverdig areal. Rommene er derfor ikke medregnet i oppgitt BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Roy Henriksen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	76	79		0	815 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furnesstranda 7

Hjemmelshaver
Henriksen Astrid Therese

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	76	234		0	321.7 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	76	219		0	292.8 m²		Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Furnes i Valnesfjord. Området består hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse og har gode sol- og lysforhold. Det er noe støy fra den nærliggende riksveien, men ellers er området rolig med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til tettstedets service- og fritidstilbud.

Valnesfjord er en bygd vest for Fauske med om lag 1 500 innbyggere. Det sentrale tettstedet er Strømsnes, hvor Riksvei 80 mellom Fauske og Bodø passerer. Det er ca. 11 km til Fauske sentrum og ca. 42 km til Bodø. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog til begge byene.

I Valnesfjord finnes dagligvarebutikk med posttjenester, frisør, helse- og omsorgssenter, kafé/gatekjøkken, barne- og ungdomsskole (1.–10. trinn), barnehage, samfunnshus, idrettsanlegg og kirke.

Området har svært gode muligheter for friluftsliv gjennom hele året. Vinterstid prepareres flere mil med skiløyper i øvre del av bygda, et populært utfartsområde både for lokalbefolkningen og besøkende fra Fauske og Bodø. Valnesfjord er også en naturlig innfallsport til Sjunkhatten nasjonalpark, som omkranser bygda mot nord og vest.

Adkomstvei

Eiendommen har felles adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset felles innkjørsel og egen parkeringsplass. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og trapper tilpasset terrenget. Det er etablert treterrasse på sørvestsiden av boligen, samt tilbygget garasje/carport på nordsiden. I tillegg er det oppført et uthus på eiendommen.

I henhold til tilgjengelige kartdata og eiendomsgrenser ligger deler av tilbygget på boligen og uthuset utenfor egen eiendom, med plassering på naboeiendommen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og eventuelle avtaler eller rettigheter knyttet til plasseringen er ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Meglerpakke			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.07.2026	
2	22.07.2026	
3	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Henriksen, Roy Evan
14.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roy Evan Henriksen

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furnesstranda 7
8215 Valnesfjord

1841-76/79/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

I vet ingenting mer enn det som står i taksten.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317878**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188934331**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,74 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 954 kWh**

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Furnesstranda 7, 8215 VALNESFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

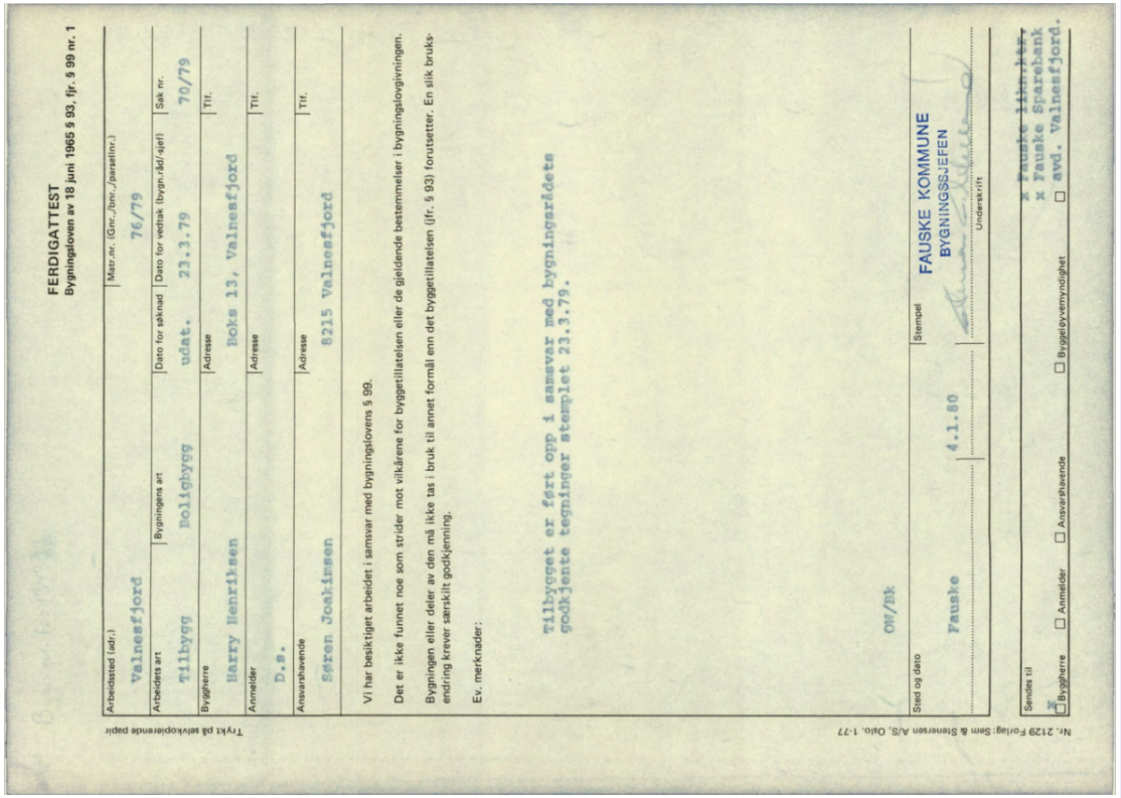
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.): Valnesfjord | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): 76/79

Arbeidets art: tilbygg | Bygningens art: Boligbygg | Dato for søknad: udat. | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef): 23.3.79 | Sak nr.: 70/79

Byggherre: Harry Henriksen | Adresse: Boks 13, Valnesfjord | Tlf.

Anmelder: D.s. | Adresse | Tlf.

Ansvarshavende: Søren Joakimsen | Adresse: 8215 Valnesfjord | Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

tilbygget er ført opp i samsvar med bygningsrådets godkjente tegninger stemplet 23.3.79.

ow/bk

Sted og dato: Fauske 4.1.80 | Stempel: FAUSKE KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN | Underskrift

Sendes til: ☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynsmyndighet

x Fauske Utv.Iver
x Fauske Sparebank
avd. Valnesfjord.

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1.77

IRIS

Iris kundesenter

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 09.07.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1841.76.79.0.0

Adresse: Furnesstranda 7 H0101, 8215 Valnesfjord

Eierkontakt: Henriksen Astrid Therese

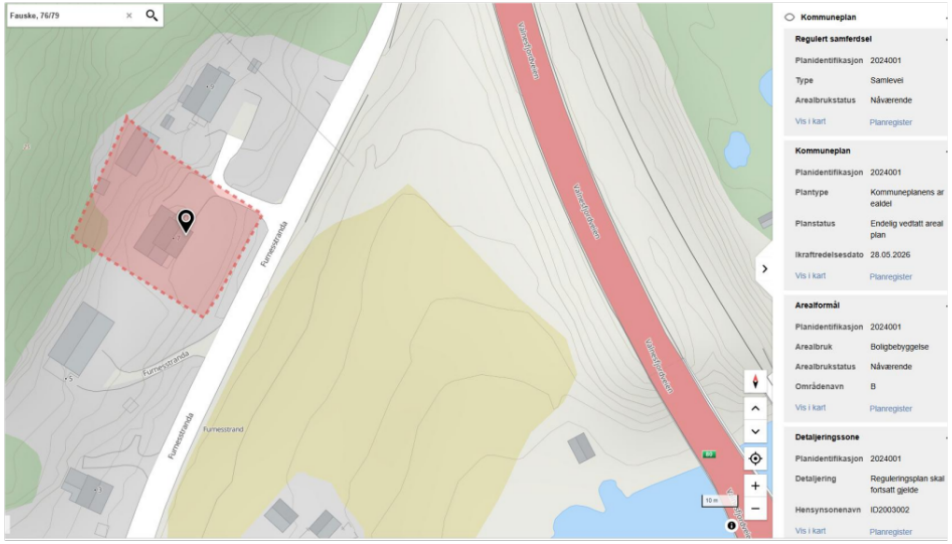
Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon og ingen

Minsteprisen for årlig renovasjon er 3 793,11,-

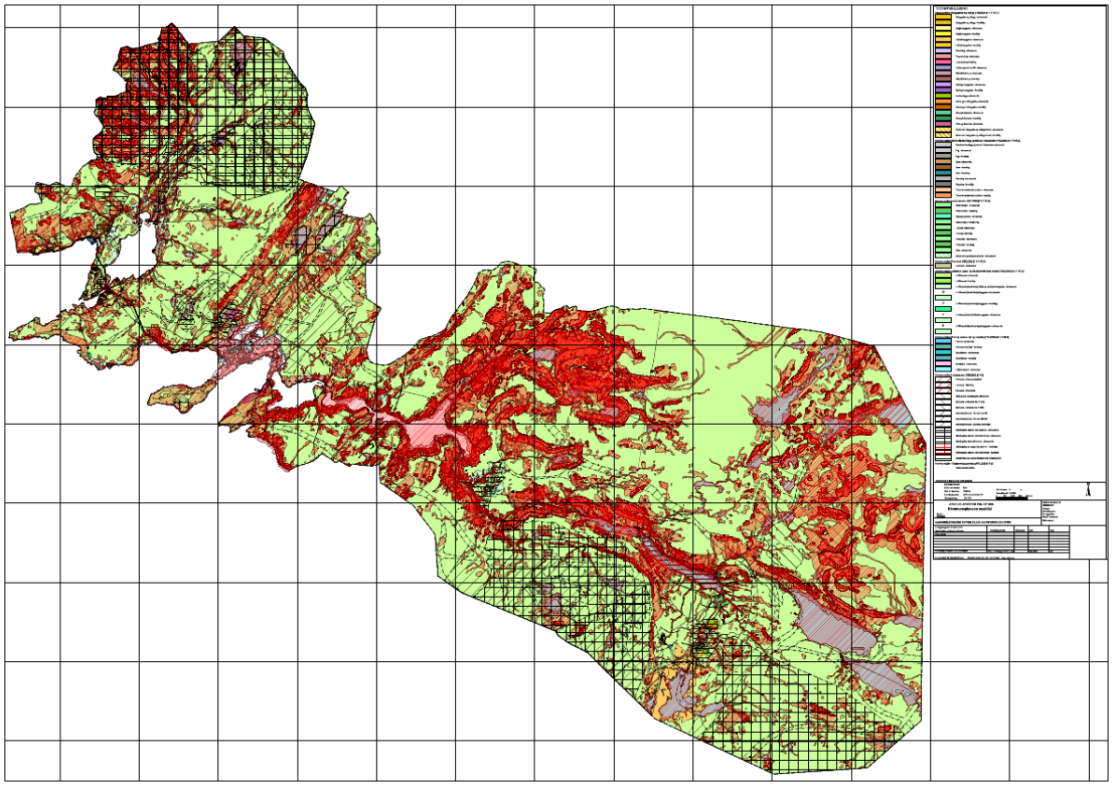
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

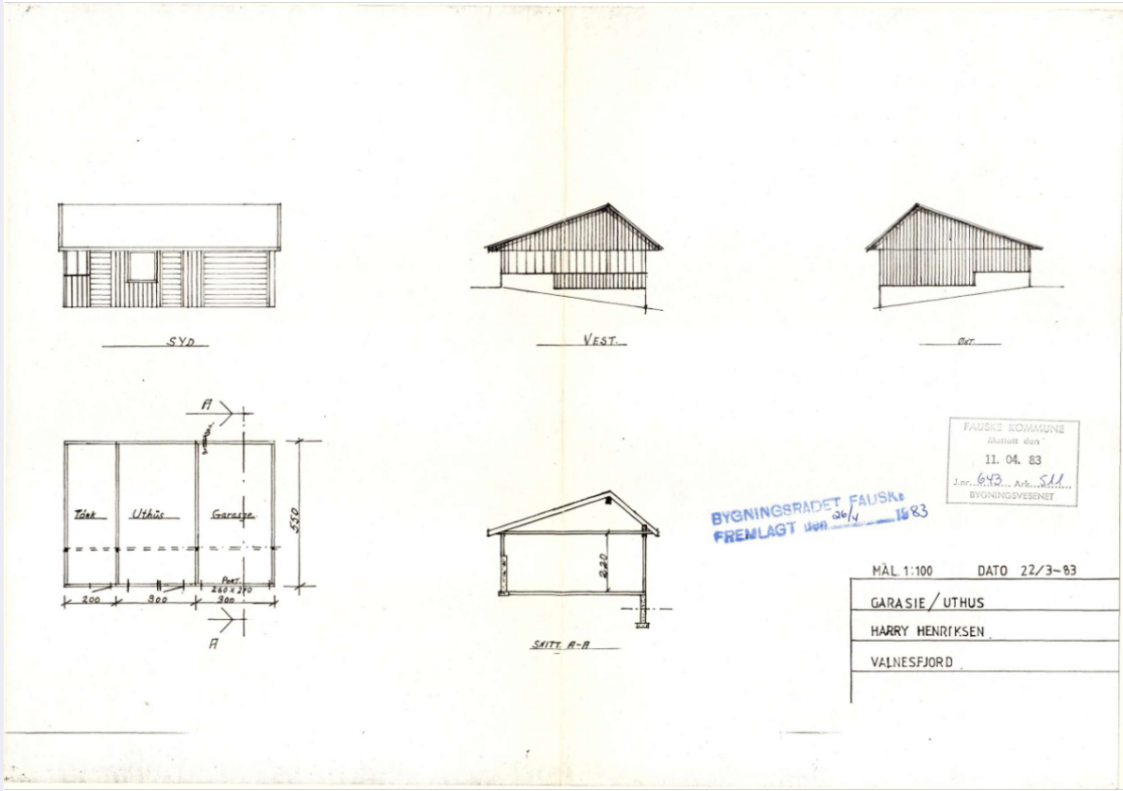
Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



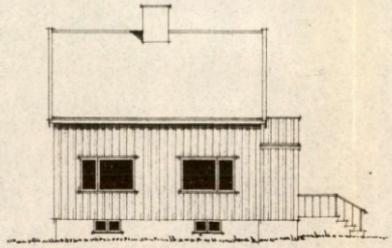
Grunnkart 76/79. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.




SYD
VEST
Tårn
Uthus
Garasje
A
A
200
300
300
330
SNITT A-A
FAUSKE KOMMUNE
Mottatt dato
11. 04. 83
Jnr. 643 Ark. 511
BYGNINGSVESENET
BYGNINGSRÅDET FAUSKE
FREMLAGT 26/4 1983
MÅL 1:100
DATO 22/3-83
GARASJE / UTHUS
HARRY HENRIKSEN
VALNESFJORD

BYGGHERRE: Harry Henriksen
Valnesfjord

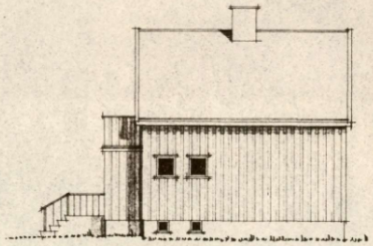
Statens distriktsarkitekter for Nordland
Bodø -9 JAN 1962



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

Bl. 2.

270+ (3.16+ REV.)

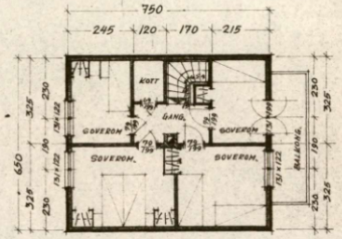
FASADER.

M. 1:100. BODØ MARS 1959.

REVI. I JAN. 1960. STATENS DISTRIKTSARKITEKT.
WN.

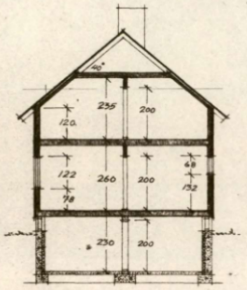
BYGGHERRE: Harry Henriksen
Valnesfjord

Statens distriktsarkitekter for Nordland
Bodø -9 JAN 1962

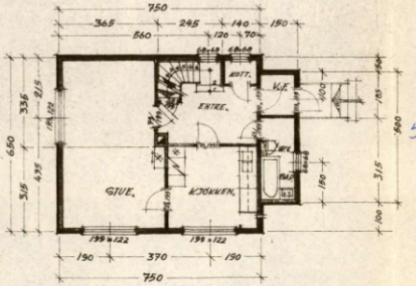


48 m²

PLAN AV 2. ETASJE.

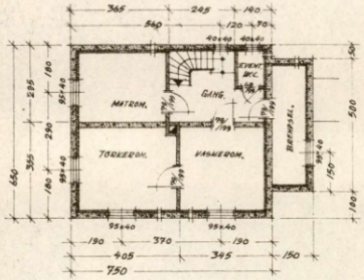


SNITT.



53 m²

PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV KJELLER.

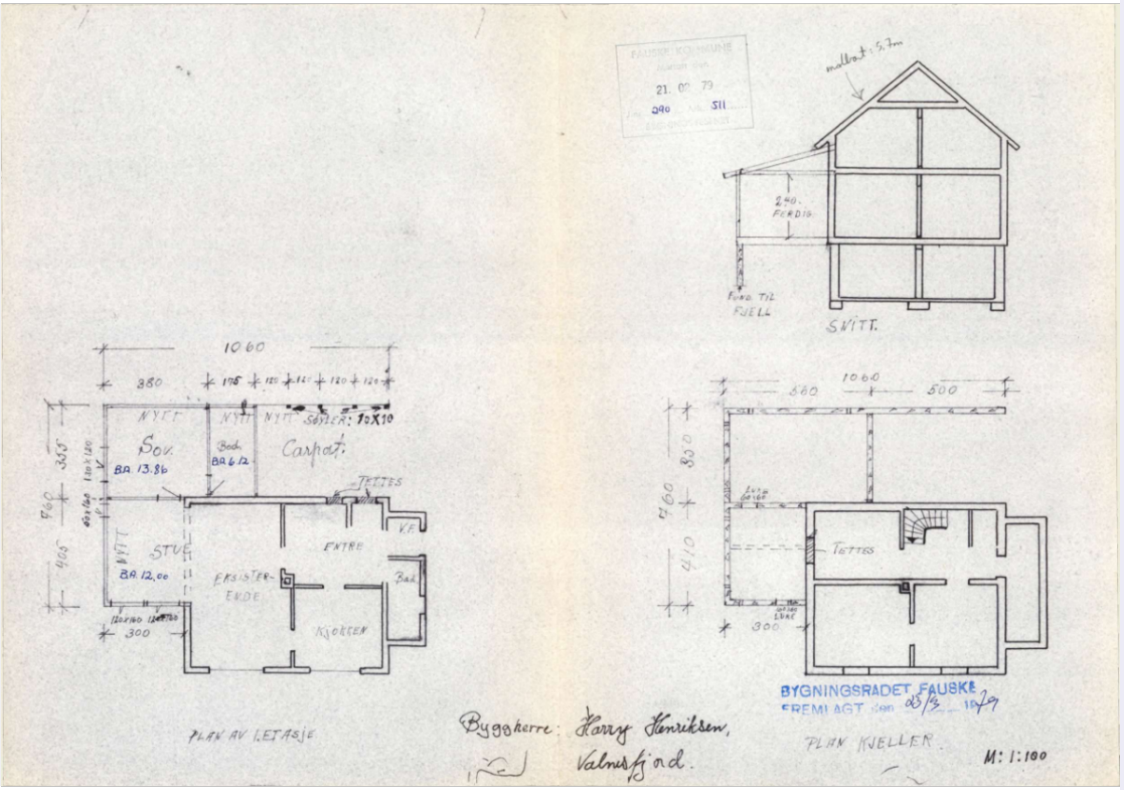
Bl. 1.

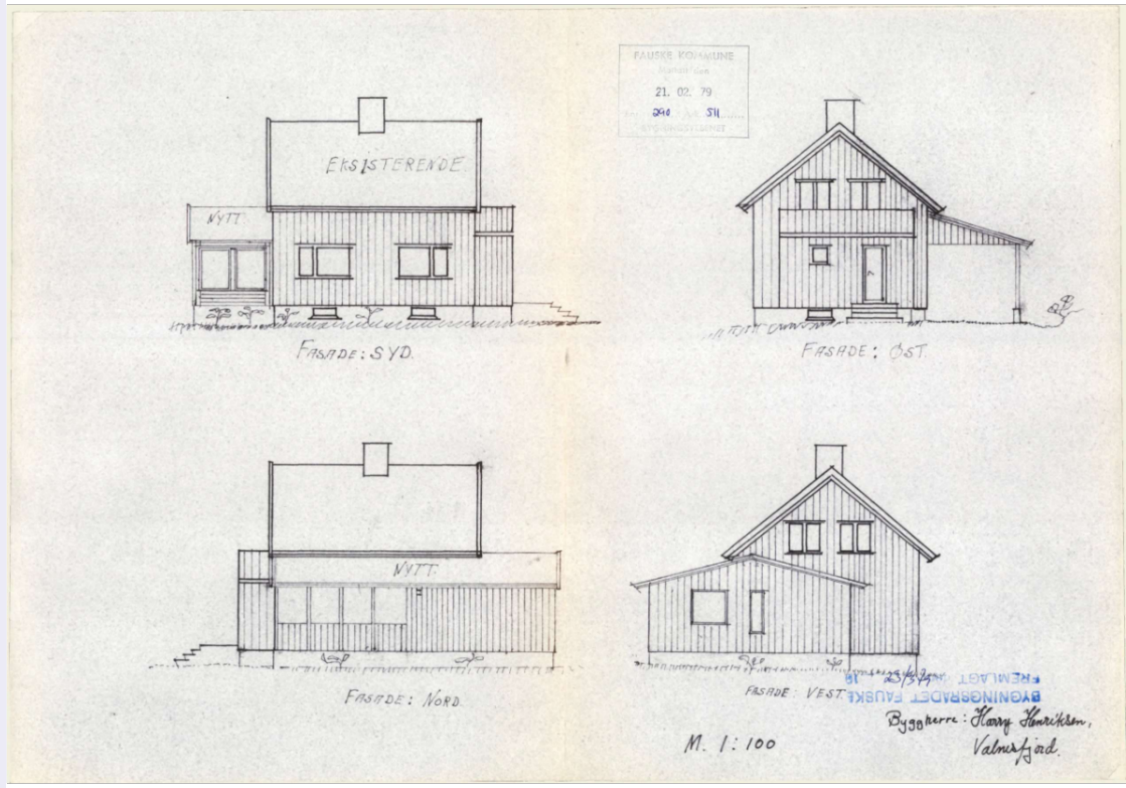
270+ (3.16+ REV.)

PLANER OG SNITT.

M. 1:100. BODØ MARS 1959.

REVI. I JAN. 1960. STATENS DISTRIKTSARKITEKT.
WN.


FAUSKE KOMMUNE
21. 02. 79
SVITT.
1060
880
NYTT
Sov.
BA 13.86
Bad.
BA 6,12
Carport.
TETTES
STUE
BA 12,00
ENTRE
EKSISTER-
ENDE
Bad
KJØKKEN
300
BYGNINGSRADET FAUSKE
FREMLAGT den 25/3 1979
PLAN AV 1.ETASJE
Byggherre: Harry Henriksen,
Valnesfjord.
PLAN KJELLER.
M: 1:100


FAUSKE KOMMUNE
21. 02. 79
EKSISTERENDE
NYTT
FASADE: SYD.
FASADE: ØST
NYTT
FASADE: NORD
FASADE: VEST
BYGNINGSRADET FAUSKE
FREMLAGT 25/3 19
Byggherre: Harry Henriksen,
Valnesfjord.
M. 1: 100

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 76 /79 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
76	79	0	0	Grunneiendom	29.05.1963	1429,6	0	Ikke oppgitt		GRANLUND	Ja	15.07.2026

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG.	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
[redacted]								

Utskilt fra: 76/7

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skyldedeling	Skyldedeling	0	Målebrev 539	29.05.1963		J.nr. 24		76/7					
Sammenslåing	Sammenslåing	614,6	7815	15.07.2026	15.07.2026	26/1958	1841has	76/234 76/219	Tinglyst	15.07.2026			

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91245519	23	7465140	507794	1429,6				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	SaksID: 26/1958 Sammenslåing
M	7815 Sammenslåing

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188934323	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	63	63	0	12.02.2021	N:7465158 Ø:507782

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	63	63	0	0	0	0	0
sum	0	0	63	63	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		76/79/0/0	15.07.2026		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188934331	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	3	124	0	124	0	12.02.2021	N:7465133 Ø:507792

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	24	0	24	0	0	0	0	0
H01	1	80	0	80	25	0	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
sum	1	124	0	124	25	0	0	0	0

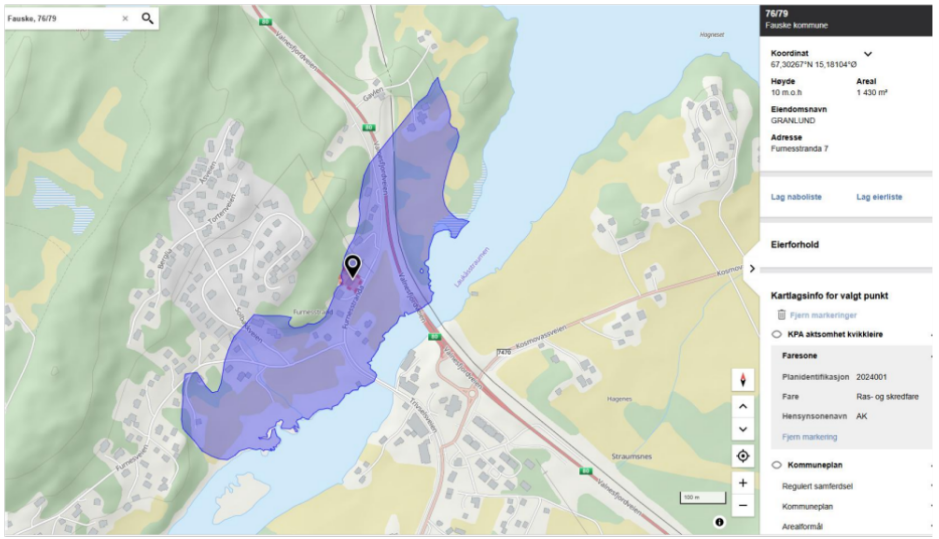
BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102229 Furnesstranda 7	H0101	124	0	0	0	Bolig	Kjøkken	76/79/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102229 Furnesstranda 7		8215 VALNESFJORD	N:7465133 Ø:507792		Detaljer



Faresone. Hensynssone AK, Aktsomhetsområde kvikkleireskred.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 76 /79 /0 /0**

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
76	79	0	0	Grunneiendom	29.05.1963	1429,6	0	Ikke oppgitt		GRANLUND	Ja	15.07.2026

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	KRYKKEN CATO ANDRÉ	Organistveien 9, H0101	8075 BODØ	1/5	Bosatt	Hjemmelshaver	29.06.2026	
	HANSSEN HEIDI ANITA	Furnesstranda 9	8215 VALNESFJORD	1/5	Bosatt	Hjemmelshaver	29.06.2026	
	HENRIKSEN METTE KRISTIN	TRIVSELSVEIEN 142	8214 FAUSKE	1/5	Bosatt	Hjemmelshaver	29.06.2026	
	HENRIKSEN KARINA IREN	Sjyveien 5	8215 VALNESFJORD	1/5	Bosatt	Hjemmelshaver	29.06.2026	
	HENRIKSEN ROY EVAN	Trivselsveien 111	8214 FAUSKE	1/5	Bosatt	Hjemmelshaver	29.06.2026	

EIERHISTORIKK (2)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	2	1/1	HENRIKSEN ASTRID THERESE	23.02.2004	29.06.2026
Hjemmelshaver	1	1/1	HENRIKSEN HARRY ALF TERJE	29.05.1963	23.02.2004

Utskilt fra: 76/7

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NA
Skyldeling	Skyldeling	0	Målebrev 539	29.05.1963		J.nr. 24		76/7				
Sammenslåing	Sammenslåing	614,6	7815	15.07.2026	15.07.2026	26/1958	1841has	76/234 76/219	Tinglyst	15.07.2026		

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91245519	23	7465140	507794	1429,6				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	SaksID: 26/1958 Sammenslåing
M	7815 Sammenslåing

FAUSKE KOMMUNE **tlf.:75 60 40 00 faks:75 60 07 02**

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 76 Bnr.: 79 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Er nota sendt? Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt[1] kr 3567,-

I år er skatten[2] kr. Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Type gebyr:	Kryss av
Vann	x
Avløp	x
Tømming av slamavskiller	
Renovasjon	
Brannsyn, feiing	x

Faktisk gebyr	Kr. 11 699,-

Eier kan til ein viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysningene finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

[1] Full skatt

[2] Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

21.07.2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260218 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Furnesstranda 7, 8215 Valnesfjord.
Gnr. 76, Bnr. 79, Fauske kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 2260218
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no