

Velkommen til

Hageneshaugen 11, 8215 Valnesfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hageneshaugen 11
8215 Valnesfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2009
BRA/BRA-i	238 / 163 m²
Soverom	5

Energimerke D

Velkommen til Hageneshaugen 11!

Her får du en sjelden mulighet til å sikre deg en flott og attraktiv beliggende enebolig med dobbelgarasje og naust i Valnesfjord. Boligen ligger på en høyde med skjermet beliggenhet, flotte sol- og utsiktsforhold. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i nærområdet. Parkeringsmuligheter er gode både på egen tomt og i garasje.

Eiendommen har eget naust og gir mulighet for fritidsaktiviteter mot Valnesfjordvatnet og tilstøtende vassdrag/områder.

Boligen fremstår med gjennomgående normal god standard, og enkelte moderniseringer er utført. Vedlikeholdstilstanden vurderes som normalt god i forhold til alder og bruk.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 982 59 109
daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hageneshaugen 11, 8215 Valnesfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 58, Bnr. 40 og Ideel andel på 1/42 del av Gnr. 58, Bnr. 41, Fauske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 345 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 130 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 131 090,- 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
Ca. kr 21 667,- pr. år 2025 fordelt på 2 terminer pr. år. Kommunale avgifter inkl. avløpsgebyr, vanngebyr, feiing og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Tilknytning Hageneshaugen velforening kr. 300,- pr. mnd. for 2025. Renovasjon IRIS Kr 4 487,- pr. år for 2025. Faktureres over 4 terminer.
Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon.
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: 163 m²
BRA - e: 75 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 28 m²
GUA: 195 m²
ALH: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 127 kvm
2. etasje BRA-i ca. 36 kvm
Garasje 1. etg BRA-e ca. 31 kvm
Garasje 2. etg BRA-e ca. 22 kvm
Naust BRA-e ca. 22 kvm

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
I garasje på samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 849 m² på eiet tomt jfr. opplysninger målebrev datert 19.02.08.
Eiendommens tomt fremstår som i hovedsak flat, med noe opparbeidet hellende terreng mot øst og Hageneshaugveien. Adkomst er etablert fra Hageneshaugveien. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt støttemurer utført i stablet naturstein. Det er etablert gruset biloppstillingsplass både i tilknytning til adkomstområdet og foran garasjen. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert avvik vedrørende terrengforhold eller overflater.

Eiendommen innehar i tillegg nausttomt med ideell andel på 1/42-del. Gjelder gnr. 58 bnr. 41.

Byggeår
2009 ifølge ferdigattest Fauske kommune datert 27.05.09

Innhold

Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 127 kvm: Stue/kjøkken, bad, hall, tv-stue/soverom, 2 soverom, vindfang, vaskerom, bod.

2. etasje: BRA-i ca. 36 kvm: Loftstue, 2 soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Det er etablert innvendig adkomst fra boligens oppholdsdel til utebod. På bakgrunn av dette er boden vurdert som en integrert del av boligens bruksareal (BRA-i) i henhold til gjeldende arealregler.
- Ett opprinnelig soverom i 1. etasje er omdisponert til TV-stue. Endringen anses som en bruksendring innenfor eksisterende bruksformål, uten påvirkning på samlet bruksareal.
- Planløsning i 2. etasje/loft avviker fra omsøkt og godkjent løsning, og vurderes som ikke i samsvar med fremlagte tegninger. Bruksendring fra bodareal til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Garasje:
1. etasje: BRA-e ca. 31 kvm: Garasje.

2. etasje: BRA-e ca. 31 kvm: 2 boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje.

Naust:
Markplan: BRA-e ca. 22 kvm: Naust.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av naust.

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

Standard
Frittliggende enebolig oppført i 2009, fordelt over to plan bestående av hovedplan og loftsetasje (2. etasje). Boligen fremstår innvendig med overflater, innredninger og teknisk utstyr i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert enkelte moderniseringer og utskiftninger av utstyr og overflater gjennomført i senere år. Innvendig standard vurderes som tidsmessig og normalt god, i tråd med boligens alder og bruk. Utvendig fremstår boligen med normalt godt vedlikehold. Det er registrert alminnelig bruksslitasje som anses forenlig med bygningens alder. Det er ikke observert vesentlige avvik utover det som er spesifisert i øvrige deler av rapporten.
For nærmere informasjon om teknisk tilstand og vurdering av bygningsdeler, vises det til de respektive punkter i rapporten.

Innvendig:
Gulvflater består av overflater med parkett, laminat og støpt betong, tilpasset rommenes funksjon og bruk. Vegger har overflater av tapet, malte plater og sponplater. Himlinger består hovedsakelig av fabrikkmalte himlingsplater og malte gipsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til bygningens alder og bruksintensitet. Det er ikke registrert vesentlige skader, avskalling, fuktmerker eller andre avvik ved visuell kontroll. Enkelte mindre ujevnheter og merker forekommer, og vurderes som normale.

Etasjeskiller består i hovedsak av trebjelkelag, med støpt betongdekke i hovedplan. Det er ikke observert unormale høydeforskjeller eller tegn til svikt ved tilfeldig belastning. Boligen er utstyrt med isolert stålpipe og vedovn, som gir oppvarmingsmulighet i tillegg til eventuell annen varmekilde. Det er ikke registrert avvik ved synlig del av pipe og ildsted. Trappeløsning mellom etasjer består av malt tretrapp, som fremstår uten synlige skader eller løse elementer.

Innvendige dører er malte fyllingsdører, typisk for byggeåret. Dørene er funksjonelle og uten vesentlige skader ved befaring.

Våtrom:
- Bad:
Badet er etablert etter byggeforskrift 1997–2010. Våtromsarbeidet er opplyst å være utført av eier, og det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tetthet.
Overflater består av flislagt gulv og vegger med kombinasjon av fliser og trepanel. Himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet har vannbåren varme og er utrustet med to sluker. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servantplate med to servanter, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har balansert ventilasjon. Dokumentasjon for utførelse og materialbruk foreligger ikke og bør søkes innhentet for å avklare utførelseskvalitet og risiko for fuktskader.

- Vaskerom:
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrift 1997–2010. Arbeidet er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tetthet. Det er derfor ikke kjent hvordan membran/tettesjikt er etablert. Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Veggene har malte plater og himlingen består av himlingsplater. Det er etablert plastsluk, men tettesjiktets utførelse er ukjent. Innredningen består av nedfelt skyllekar i stål, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsens varighet og fuktsikkerhet, og det anbefales at slik dokumentasjon innhentes.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i heltre bambus eller tilsvarende materiale. Benkeplaten er utført i laminat bambus heltre. Innredningen fremstår som funksjonell og med normalt vedlikehold, sett i forhold til alder og bruk. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn samt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator. Ventilatoren er tilkoblet avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen fremstår som moderne og arealeffektiv. Det er ikke registrert synlige skader eller fuktskjolder ved befaring. Funksjon og tilstand for integrerte hvitevarer er ikke funksjonstestet som del av befaringen.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system med plastrør. Rørføringer er inspisert i tilgjengelig rørskap. Avløpsrør er av plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaring.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med til-luft og avtrekk, tilpasset boligens areal og romfordeling.

Varmtvannstank er plassert i bod og har et volum på ca. 3-/400 liter. Tanken forsyner også det vannbårne gulvvarmesystemet i 1. etasje. Det er registrert manglende lekkasjesikring i varmefordelerskap, og tiltak for å sikre mot eventuelle vannskader bør vurderes.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig installasjoner fra byggeår 2009, og fremstår ved visuell kontroll med normal kapasitet og materialstandard i henhold til oppføringstidspunkt. Anlegget består av fast belysning og stikkontakter i alle rom. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll utover visuell vurdering.

Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje. Det anbefales å kontrollere at varslerne er korrekt plassert i henhold til gjeldende forskrift, og at lydnivået er tilstrekkelig til å varsle på soverom med lukkede dører.

Det er etablert håndslukker i boligen. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført service. Det anbefales at apparatet kontrolleres av kvalifisert personell, og at utskifting vurderes i tråd med gjeldende anbefalinger.

Modernisering:
2024 Modernisering Oppusset overflater i Hall og Tv Stue/Soverom, ny glassdør mot Tvstue/ Sov.
2024 Modernisering Ny ytterdør mot bod i Bolig, og på Garasje, 2.etg.
2024 - Utvidet belysning i tv-stue/soverom.
2024 - El.bil lader etablert i garasje, 1.etg.
2022 - Oppusset overflater (gulv, vegg og tak) i stue og kjøkken.
2022 - Nye fronter på kjøkkenskap og ny benkeplate.
2020 - Ny oppvaskmaskin og kjøkkenvask m/armatur.

2018 - Nytt dusjkabinett.

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

TG3 - Utvendig:
- Det er ikke montert rekkverk på trapp mot hovedadkomst.

TG3 - Innvendig:
- Branntekniske forhold: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TG2 - Utvendig:
- Det er registrert stedvis mose/groing på taket.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vinduer/dører: For konstruksjoner i værutsatt klima anbefales det at trevirke avsluttes med tilstrekkelig avstand til beslag for å sikre avrenning og lufting. Det bør etableres konstruktive tiltak for å hindre fuktopptrekk i endeved.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Vaskerom 1. etg: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Stakeluke på avløpsanlegget er ikke registrert eller påvist.
- Vannbåren varme: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden 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.

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.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 2 - Fjernet badekar og montert dusjkabinett. 2018 - Haneseth Fauske

Pkt. 4 - Ytterdør på garasjebod og bod i huset var vannskadet. 2022 - Skiftet dørene. Ufaglært arbeid.

Pkt. 15 - Byttet vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet under veiledning av rørlegger Arne Rørdal. 2022 - Ufaglært arbeid.

Pkt. 23 - Monterte Elbil-lader i garasje og lys i TV-stue i 2023. Utført av Nordkontakt.

Pkt. 37 - Sprekk i grunnmur på garasje. Oppstod i 2009 som følge av feil fall i terreng. Terreng justert i 2010, ingen skader etter dette. Justert fall rundt garasje med gravemaskin 2010. Utført av Roar Løkås.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår ca. 2009:

Byggegrunnen antas å være sprengsteinsfylling, basert på terrengforhold og topografi. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er oppført på tilnærmet oppfylt flatt terreng. Drenering antas å være fra byggeåret, 2009. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og lar seg ikke vurdere i detalj ved visuell kontroll. Det ble ikke opplyst eller registrert synlige tegn til svikt i dreneringen ved befaringstidspunktet.

Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer, antatt Jackon Ringmur eller tilsvarende, produsert i ekspandert polystyren (EPS) med utvendig overflate av fibersementplater. Ved visuell kontroll er det registrert manglende skjøtelister ved elementskjøter. Dette kan gi redusert mekanisk beskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende EPS. Det er ikke registrert tegn til skader eller deformasjoner i synlige deler av ringmuren ved befaringstidspunktet.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), etablert i 2009. Avløpsledninger er også av plast fra samme år. Det er ikke observert lekkasjer, setninger eller skader på synlige deler av ledningsanleggene ved befaring. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og det tas forbehold om tilstand.

Utvendig:
Taktekkingen består av steinbelagte stålplater av type Decra. Det er registrert stedvis begynnende groing på deler av takflaten, noe som indikerer alge- og mosevekst forårsaket av eksponering for nedbør og skygge, samt normal aldring av materialet. Dette vurderes som en vedlikeholdsmessig tilstand som bør følges opp. Takrenner og nedløp er av stål og vurderes å være fra byggeåret. Snøfangere er etablert foran adkomst til hovedinngang, balkong og bod. Det bør vurderes ettermontering av snøfangere på øvrige takflater med takfall over 27 grader, der det kan oppstå fare for snø eller isras mot gangareal, oppholdsareal eller installasjoner. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår. Utvendige fasader har liggende malt bordkledning. Kledningen fremstår uten synlige skader, men det er ikke utført kontroll bak kledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i tre, fra byggeåret.

Bygningen har vinduer i malt tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår og fremstår uten synlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.

Ytterdører består av malt hovedinngangsdør, malt balkongdør og boddør, alle i tre. Dørene er fra byggeår, med unntak av boddør som

er opplyst utskiftet i 2024.

Det er etablert sørvendt balkong med adkomst fra stue og via terreng. Balkong har dekke og rekkverk i tre, og fremstår uten synlige avvik. Tretrapp er etablert ved hovedadkomst og vurderes å være fra byggeår.

Garasje - Byggeår ca. 2009:

Garasjen er en frittstående bygning oppført over to etasjer, med to biloppstillingsplasser i 1. etasje, og to boder i 2. etasje. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betonggulv i 1. etasje. Etasjeskillet mellom planene består av trebjelkelag. Bærende konstruksjon er utført i bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltakskonstruksjon (A-takstoler) tekket med steinbelagte stålplater (type Decra el.). Takrenner og nedløp er i stål.
Det er montert to elektrisk betjente leddporter i stål, samt separat dør og vindu med adkomst til 2. etasje via terreng.
Bygningen vurderes å ha normal standard og fremstår i hovedsak med materialvalg og utførelse i samsvar med byggeår og funksjon.

Ved visuell kontroll er det registrert mindre sprekkdannelse i grunnmur på nordlig fasade. Sprekker antas å ha sammenheng med jordtrykk og/eller mindre setningsbevegelser. Ifølge eier ble det foretatt terrengjustering i 2010 som utbedringstiltak. Det er ikke registrert videre utvikling av skadene etter dette, og forholdet vurderes som tilfredsstillende utbedret.

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

Naust - Byggeår ca. 2016:

Naustet er en frittstående bygning etablert på punktfundamentering med støpte søylepunkter i betongelement. Bærende konstruksjoner er utført i bindingsverk med utvendig stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltaksløsning, tekket med stål-/aluminiumsplater og integrerte lysplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag med spaltegulv av bord.
Naustet fremstår med normal god standard for bygningens bruk og funksjon.

Ved visuell kontroll er det registrert at takrenner ikke er etablert. For å hindre vannpåslag på fasader og redusere risiko for fuktskader anbefales det at takrenne og nedløp etableres.

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

Informasjon hentet fra Tilstandsrapport datert 25.04.25

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et etablert boligfelt i tilknytning til Straumsnes bygdesentrum i Valnesfjord, ca. 13 km fra Fauske sentrum (kommunesenter). Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse med eneboliger og lavere bygninger.

Det er kort gangavstand til lokale fasiliteter som skole, barnehage, dagligvarebutikk, posttjenester, helsetilbud, idrettsanlegg og serveringssted. Området har et aktivt forenings- og idrettsmiljø og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til sjø, fjell, turstier,

lysløyper og fiskeområder.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med daglige buss- og togruter til og fra Fauske, Rognan, Bodø og Trondheim.

Eiendommen har god og attraktiv beliggenhet i feltet med meget gode sol- og lysforhold. Det er utsikt blant annet mot Valnesfjordvatnet og omkringliggende landskap.

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
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig og garasje:
Boligen og garasje har ferdigattest datert 27.05.09. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen og garasjen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Naust:
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen på naust. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, vannbåren varme og vedfyring.

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.

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
Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018 - 2030 med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen, hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 i § 11-6. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og eller bebygge

eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Område er etter reguleringsplan for Hageneshaugen, regulert til boligformål etter planid. 2003006. Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser/endringer for område.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg/delvis privat vei Hageneshaugen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via privat stikkledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Skattemessig formuesverdi
Kr. 924 574,-
Primær formuesverdi. Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

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
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 eindommen. 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
Ellen Svendsgard og Vidar Åsbakk

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 146440
Dato: 19.02.2008
Registrering av grunn

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 312939
Dato: 18.04.2008
Har førsteretten til å levere bolig på eiendommen

Registrering av grunn
Dagboknr.: 146445
Dato: 19.02.2008
Registrering av grunn

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 80 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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 25-04-2025 av Ånar Knedal i Apta 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 25.04.25
Selgers egenerklæring, datert 25.03.25
Energiattest, datert 28.04.25
Bygningstegninger, datert 03.04.08
Ferdigattest, datert 27.05.09
Matrikkelrapport
Målebrev, datert 19.04.08
Reguleringsplankart, datert 28.06.05
Reguleringsbestemmelser, datert 28.06.05
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
Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 982 59 109
Epost: daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 45, 8200 Fauske
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






1. etasje













































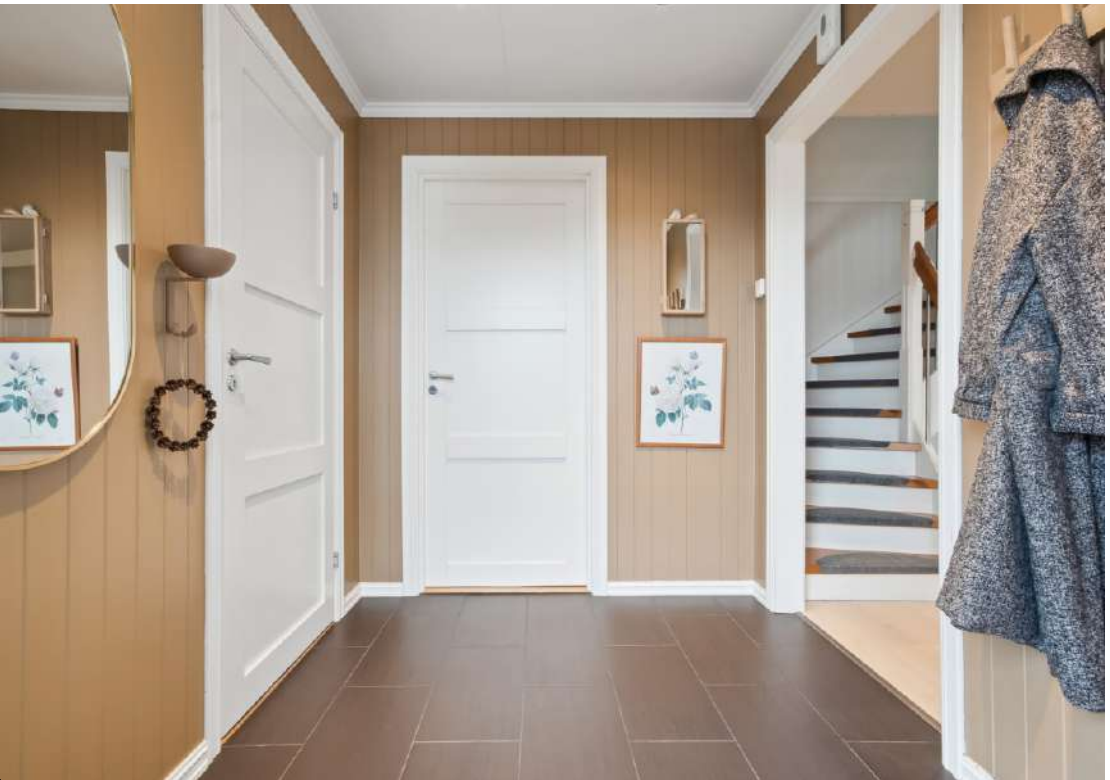



































2. etasje



















Uteområdet























Plantegning



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.

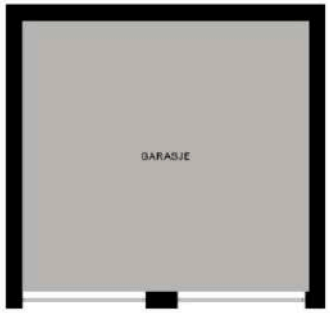
Plantegning



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.

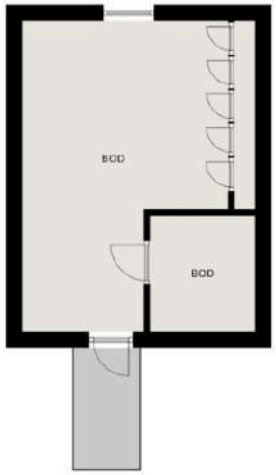
Plantegning



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.

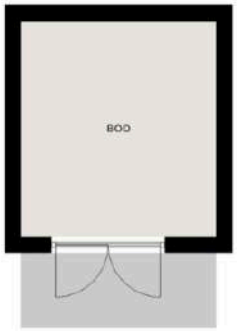
Plantegning



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.

HAGENESHAUGEN 11

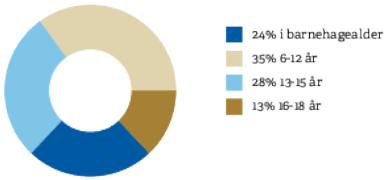
OFFENTLIG TRANSPORT

Hagenes Linje 496	**6 min** 0.6 km
Valnesfjord stasjon Linje F7, R75	**15 min** 1.4 km
Bodø lufthavn	**43 min**

SKOLER

Valnesfjord skole (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	**3 min** 1.7 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**14 min** 12.6 km
Bodin videregående skole 965 elever	**35 min** 35.4 km

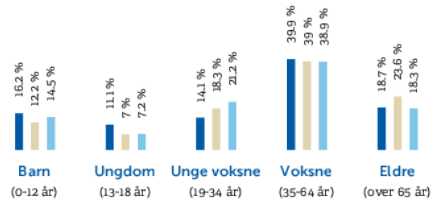
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Helskog	199	82
Kommune: Fauske	9 603	5 158
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Valnesfjord barnehage Avd Løkås (1-5 ... 45 barn	**3 min** 1.8 km
Stemland gårdsbarnehage (1-5 år) 29 barn	**5 min** 3.9 km
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år) 28 barn	**11 min** 10.9 km

DAGLIGVARE

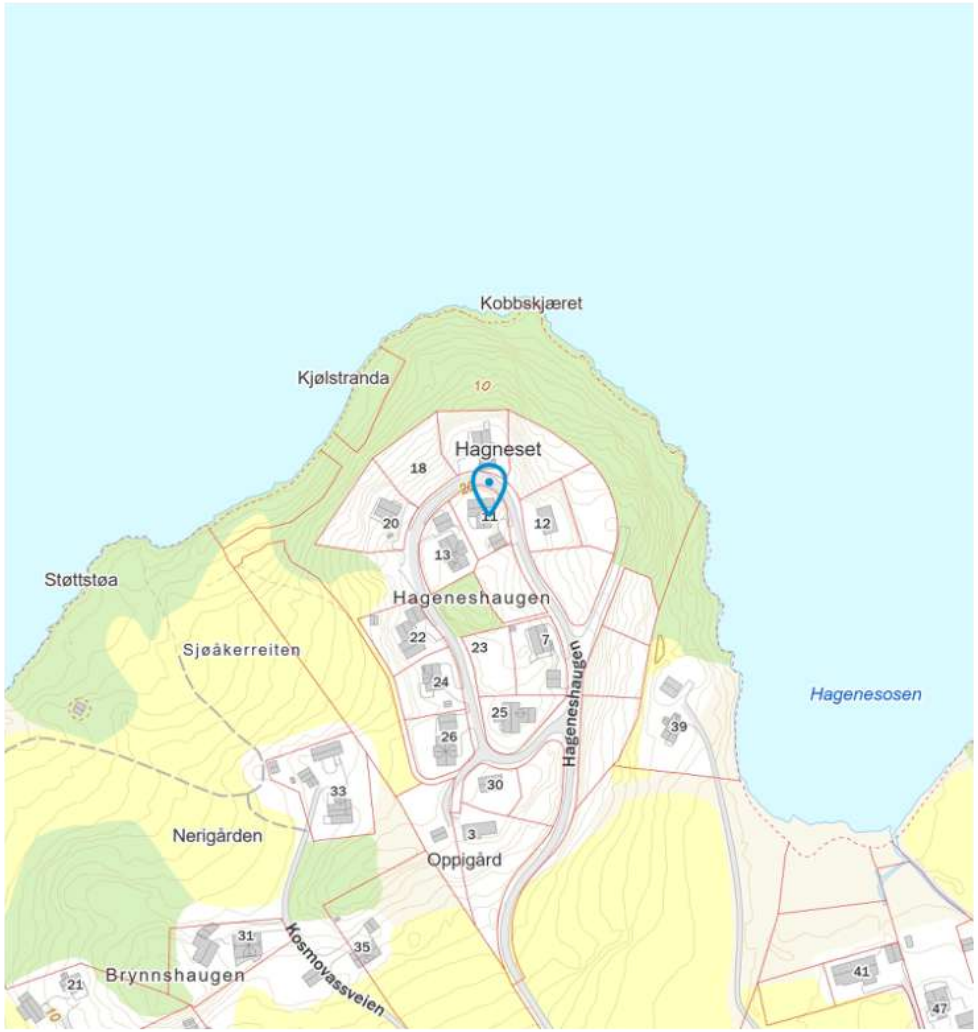
Coop Prix Valnesfjord Post i butikk, PostNord	**14 min** 1.3 km
Coop Prix Helligberget PostNord	**12 min** 11.9 km

SPORT

Valnesfjord Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**21 min** 1.9 km
Furnes balløkke Ballspill	**22 min** 1.9 km
Family Sports Club Fauske	**12 min**
SKY Fitness Fauske	**13 min**

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
FAUSKE kommune
gnr. 58,58, bnr. 40,41, snr. 0,0

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20427-1248 **Referansenummer:** IB1327

Autorisert foretak: Apta AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ånar Egil Knedal **Vår ref:**

Apta AS

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.

Apta AS

Apta As er et takstforetak med tilholdsted på Fauske i Nordland, og som tilbyr takst- og byggtjenester i hele Saltenområde. Apta AS er sertifisert etter krav fra Norges Takseringsforbund (NTF), og innehar sertifiseringer innen Verditaksering, Tilstandsrapporter, Boligsalgsrapporter, Skadetaksering, Skjønnstaksering, Tomtetaksering, Reklamasjonsrapporter og Byggelånskontroll. Apta As er også godkjent våtromsbedrift og tilbyr kontroll, oppfølging og tilstandsrapporter av våtrom.

Rapportansvarlig

Ånar Egil Knedal
Uavhengig Takstingeniør
post@apta.no
908 65 982

Apta AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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.

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 2009, fordelt over to plan bestående av hovedplan og loftsetasje (2. etasje).
Boligen fremstår innvendig med overflater, innredninger og teknisk utstyr i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert enkelte moderniseringer og utskiftninger av utstyr og overflater gjennomført i senere år. Innvendig standard vurderes som tidsmessig og normalt god, i tråd med boligens alder og bruk.
Utvendig fremstår boligen med normalt godt vedlikehold. Det er registrert alminnelig bruksslitasje som anses forenlig med bygningens alder. Det er ikke observert vesentlige avvik utover det som er spesifisert i øvrige deler av rapporten.
For nærmere informasjon om teknisk tilstand og vurdering av bygningsdeler, vises det til de respektive punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater av type Decra. Det er registrert stedvis begynnende groing på deler av takflaten, noe som indikerer alge- og mosevekst forårsaket av eksponering for nedbør og skygge, samt normal aldring av materialet. Dette vurderes som en vedlikeholdsmessig tilstand som bør følges opp.
Takrenner og nedløp er av stål og vurderes å være fra byggeåret.
Snøfangere er etablert foran adkomst til hovedinngang, balkong og bod. Det bør vurderes ettermontering av snøfangere på øvrige takflater med takfall over 27 grader, der det kan oppstå fare for snø- eller isras mot gangareal, oppholdsareal eller installasjoner.
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår. Utvendige fasader har liggende malt bordkledning. Kledningen fremstår uten synlige skader, men det er ikke utført kontroll bak kledning.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i tre, fra byggeåret.
Bygningen har vinduer i malt tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår og fremstår uten synlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.
Ytterdører består av malt hovedinngangsdør, malt balkongdør og boddør, alle i tre. Dørene er fra byggeår, med unntak av boddør som er opplyst utskiftet i 2024.
Det er etablert sørvendt balkong med adkomst fra stue og via terreng. Balkong har dekke og rekkverk i tre, og fremstår uten synlige avvik. Tretrapp er etablert ved hovedadkomst og vurderes å være fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av overflater med parkett, laminat og støpt betong, tilpasset rommenes funksjon og bruk. Vegger har overflater av tapet, malte plater og sponplater. Himlinger består hovedsakelig av fabrikkmalte himlingsplater og malte gipsplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til bygningens alder og bruksintensitet. Det er ikke registrert vesentlige skader, avskalling, fuktmerker eller andre avvik ved visuell kontroll. Enkelte mindre ujevnheter og merker forekommer, og vurderes som normale.
Etasjeskiller består i hovedsak av trebjelkelag, med støpt betongdekke i hovedplan. Det er ikke observert unormale høydeforskjeller eller tegn til svikt ved tilfeldig belastning.
Boligen er utstyrt med isolert stålpipe og vedovn, som gir oppvarmingsmulighet i tillegg til eventuell annen varmekilde. Det er ikke registrert avvik ved synlig del av pipe og ildsted.
Trappeløsning mellom etasjer består av malt tretrapp, som fremstår uten synlige skader eller løse elementer.
Innvendige dører er malte fyllingsdører, typisk for byggeåret. Dørene er funksjonelle og uten vesentlige skader ved befaring.

VÅTROM Gå til side

- Bad:
Badet er etablert etter byggeforskrift 1997–2010. Våtromsarbeidet er opplyst å være utført av eier, og det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tetthet.
Overflater består av flislagt gulv og vegger med kombinasjon av fliser og trepanel. Himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet har vannbåren varme og er utrustet med to sluker.
Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servantplate med to servanter, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har balansert ventilasjon.
Dokumentasjon for utførelse og materialbruk foreligger ikke og bør søkes innhentet for å avklare utførelseskvalitet og risiko for fuktskader.

- Vaskerom:
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrift 1997–2010. Arbeidet er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tetthet. Det er derfor ikke kjent hvordan membran/tettesjikt er etablert.
Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Veggene har malte plater og himlingen består av himlingsplater. Det er etablert plastsluk, men tettesjiktets utførelse er ukjent.
Innredningen består av nedfelt skyllekar i stål, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsens varighet og fuktsikkerhet, og det anbefales at slik dokumentasjon innhentes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i heltre bambus eller tilsvarende materiale. Benkeplaten er utført i laminat bambus heltre. Innredningen fremstår som funksjonell og med normalt vedlikehold, sett i forhold til alder og bruk.
Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn samt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator. Ventilatoren er tilkoblet avtrekk ført ut av bygningen.
Løsningen fremstår som moderne og arealeffektiv. Det er ikke registrert synlige skader eller fuktskjolder ved befaring. Funksjon og tilstand for integrerte hvitevarer er ikke funksjonstestet som del av befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system med plastrør. Rørføringer er inspisert i tilgjengelig rørskap. Avløpsrør er av plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk, tilpasset boligens areal og romfordeling.
Varmtvannstank er plassert i bod og har et volum på ca. 3-/400 liter.
Tanken forsyner også det vannbårne gulvvarmesystemet i 1. etasje.
Det er registrert manglende lekkasjesikring i varmefordelerskap, og tiltak for å sikre mot eventuelle vannskader bør vurderes.
Det elektriske anlegget har hovedsakelig installasjoner fra byggeår 2009, og fremstår ved visuell kontroll med normal kapasitet og materialstandard i henhold til oppføringstidspunkt. Anlegget består av fast belysning og stikkontakter i alle rom. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll utover visuell vurdering.
Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje. Det anbefales å kontrollere at varslerne er korrekt plassert i henhold til gjeldende forskrift, og at lydnivået er tilstrekkelig til å varsle på soverom med lukkede dører.
Det er etablert håndslukker i boligen. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført service. Det anbefales at apparatet kontrolleres av kvalifisert personell, og at utskifting vurderes i tråd med gjeldende anbefalinger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å være sprengsteinsfylling, basert på terrengforhold og topografi. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Boligen er oppført på tilnærmet oppfylt flatt terreng.
Drenering antas å være fra byggeåret, 2009. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og lar seg ikke vurdere i detalj ved visuell kontroll. Det ble ikke opplyst eller registrert synlige tegn til svikt i dreneringen ved befaringstidspunktet.
Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer, antatt Jackon Ringmur eller tilsvarende, produsert i ekspandert polystyren (EPS) med utvendig overflate av fibersementplater. Ved visuell kontroll er det registrert manglende skjøtelister ved elementskjøter. Dette kan gi redusert mekanisk beskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende EPS. Det er ikke registrert tegn til skader eller deformasjoner i synlige deler av ringmuren ved befaringstidspunktet.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), etablert i 2009. Avløpsledninger er også av plast fra samme år. Det er ikke observert lekkasjer, setninger eller skader på synlige deler av ledningsanleggene ved befaring. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og det tas forbehold om tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 950 000

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Fremlagte byggetegninger forutsettes benyttet i forbindelse med byggesøknad og betraktes som godkjente ved vurderingstidspunktet.
- Det er etablert innvendig adkomst fra boligens oppholdsdel til utebod. På bakgrunn av dette er boden vurdert som en integrert del av boligens bruksareal (BRA-i) i henhold til gjeldende arealregler.
- Ett opprinnelig soverom i 1. etasje er omdisponert til TV-stue. Endringen anses som en bruksendring innenfor eksisterende bruksformål, uten påvirkning på samlet bruksareal.
- Planløsning i 2. etasje/loft avviker fra omsøkt og godkjent løsning, og vurderes som ikke i samsvar med fremlagte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fremlagte tegninger forutsettes benyttet i byggesøknad og betraktes som godkjente.

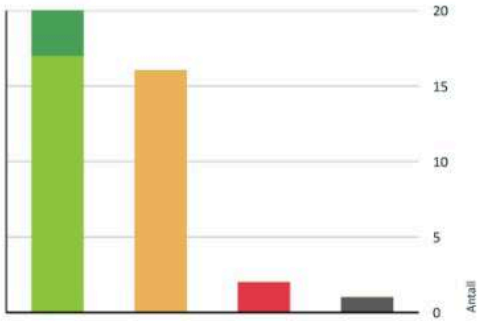
Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fremlagte tegninger forutsettes benyttet i byggesøknad og betraktes som godkjente.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakken. Det forutsettes at takstenheten er godkjent av bygningsmyndighetene på taksttidspunktet. Elektriske installasjoner og utstyr faller utenfor takstingeniørens kompetanseområde, kommentarer i takstrapporten vil derfor baseres på skjønn for dette fagområde. Teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvet.
Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, f.eks rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringene.
Arealer i boligen sammenlignet med tidligere arealmålinger kan ha differanse som skyldes nye arealregler fra 1.januar 2024.
Tilleggsbygninger (garasje, uthus, naust ol) er ikke tilstandsvurdert men kommenteres på bakgrunn av enkel/visuell undersøkelse om ikke annet er avtalt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi AS.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppusset overflater i Hall og Tv Stue/Soverom, ny glassdør mot Tv-stue/Sov.
2024	Modernisering	Ny ytterdør mot bod i Bolig, og på Garasje, 2.etg.
2024	Modernisering	Utvidet belysning i Tv-stue/Sov.
2024	Modernisering	El.bil lader etablert i garasje, 1.etg.
2022	Modernisering	Oppusset overflater (gulv, vegg og tak) i Stue og Kjøkken.
2022	Modernisering	Ny fronter på kjøkkenskap og benkeplate.
2020	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og kjøkkenvask m/armatur.
2018	Modernisering	Nytt dusjkabinett.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, trolig av type Decra. Takflaten er besiktiget visuelt fra bakkenivå og fra takvindu i 2. etasje. Vurderingsgrunnlaget er derfor begrenset som følge av manglende adkomst og observasjonsmuligheter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader, deformasjoner eller rustdannelser på tekkingen fra tilgjengelige observasjonspunkter. Overganger mellom tekking og detaljer som pipe, gjennomføringer og beslag fremstår fra avstand uten tydelige avvik. Det er imidlertid registrert stedvis begynnende groing på deler av takflaten, noe som indikerer alge-/mosevekst som følge av alder og eksponering for nedbør og skygge. Dette vurderes som normal aldrings- og slitasjetilstand for taktekking av denne typen.

Taket er ikke inspisert fra stige eller direkte fra takflaten, da dette ikke kunne gjennomføres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. På grunn av begrenset tilkomst kan det ikke utelukkes skjulte skader eller slitasje som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert stedvis mose/groing på taket.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsvask anbefales.



Tak sett fra bakken



Tak sett fra takvindu

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret. Snøfangere er etablert foran adkomst hovedinngang, adkomst balkong og og teknisk rom.

Vurdering av avvik:

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taket har stedvis takvinkel på 36 grader og er tekket med taksteinsprofilert metallplatetekking med ru overflatebehandling (f.eks. Decra, Powertekk el.).

Ved taktekking med ru overflate og takvinkel over ca. 27 grader, regnes det som sannsynlig at det kan forekomme snø- og isras. Bruk av snøfangere er funksjonsbasert og bør vurderes der ras fra tak kan utgjøre fare for personer, husdyr, installasjoner, bygningsdeler eller tilstøtende arealer. Dette gjelder særlig ved inngangspartier, gangarealer, uteplasser, terrasser, balkonger eller andre steder hvor personer kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av takets vinkel, type tekking og eventuell risiko for ras, vurderes manglende snøfangere som et avvik fra anbefalt praksis. Tiltak bør vurderes for å ivareta personsikkerhet og hindre skade på bygningsdeler eller eiendom.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende malt bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Ved visuell kontroll er det registrert at omramming av trevirke er avsluttet for nær til tilstøtende beslag. Endeved står eksponert med direkte kontakt eller svært kort avstand til beslag uten synlig luftespalte. Dette gir økt risiko for kapillært fuktopptrekk og oppsamling av vann, spesielt ved nedbør og smeltevann, noe som over tid kan føre til råteutvikling og nedbrytning av trevirket.

For konstruksjoner i værutsatt klima anbefales det at trevirke avsluttes med tilstrekkelig avstand til beslag for å sikre avrenning og lufting. Det bør etableres konstruktive tiltak for å hindre fuktopptrekk i endeved.

Avviket vurderes å ha konsekvens for levetid og vedlikeholdsbehov, og det anbefales tiltak for å hindre fuktskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Den vertikale/horisontale omramningen av vindu/dører må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget for å hindre at fukt suges opp i trevirke/endeveden. God klaring er også nødvendig for å kunne tette endeveden med beis eller maling og for å gi omramningen gode uttørkingsforhold.



Omramming av vindu avsluttet for nær beslag



Omramming av vinduavsluttet for nær beslag

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt dør i tre mot bod. Dørene er med alder fra byggeår. Dør mot bod er med alder fra 2024..



Balkongdør

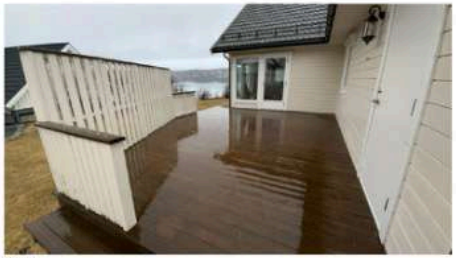
Tilstandsrapport



Boddør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong med adkomst fra stue og terreng.



Balkong

TG 3 Utvendige trapper

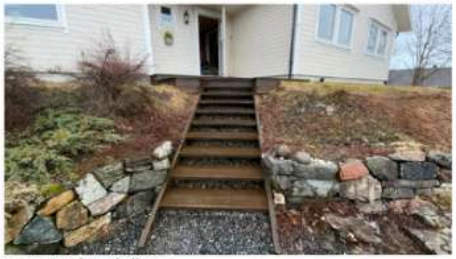
Tretrapp mot hovedadkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



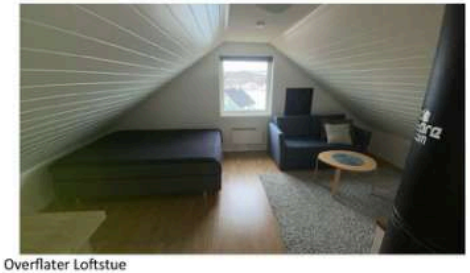
Tretrapp mot hovedadkomst

INNVENDIG

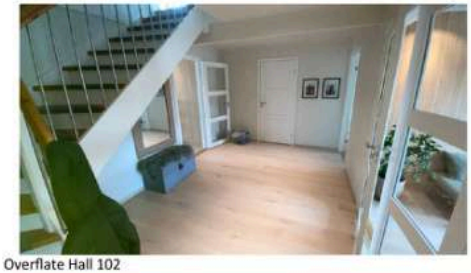
TG 1 Overflater

Gulvene består av overflater med parkett/laminat og støpt betong (avhengig av romtype og bruk). Veggene har overflater med tapet, malte plater og sponplater. Himlinger består i hovedsak av fabrikkmalte himlingsplater.

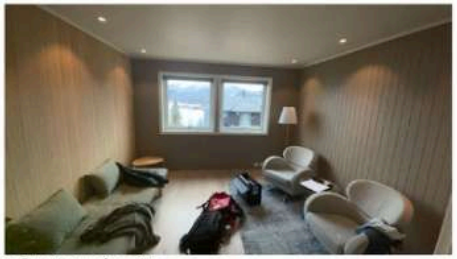
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller fuktmerker ved visuell kontroll. Enkelte mindre merker og ujevnheter kan forekomme, og anses som forventet ut fra bygningens alder og bruksgrad.



Overflater Loftstue



Overflate Hall 102

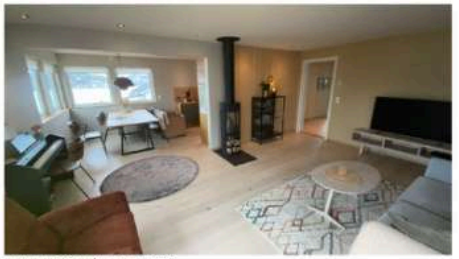


Overflate Tv-stue/Sov 103

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Overflate i Stue/Kjøkken 106

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongdekke i hovedplan.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i grunnen. Det er registrert en rørstuss i bod, men det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om denne inngår som en del av et radonforebyggende tiltak, eller hvilken funksjon den har. Det er ikke gjennomført radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling for å kartlegge eventuelle forhøyede radonkonsentrasjoner og vurdere behovet for tiltak. Radonnivåer over 100 Bq/m³ bør reduseres, og nivåer over 200 Bq/m³ skal utbedres iht. gjeldende krav og anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Vedovn i stue



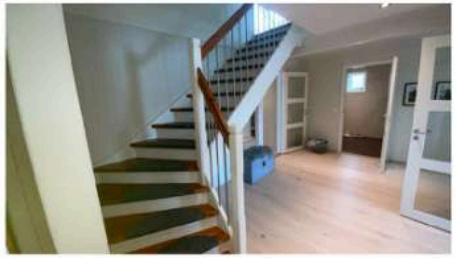
Stålpipe i loft

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



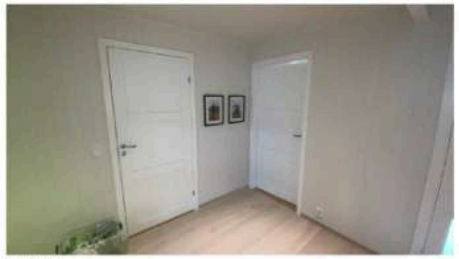
Trapp

TG 1 Innvendige dører

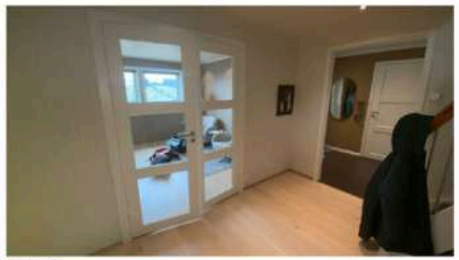
Boligen er innvendig utstyrt med malte fyllingsdører. Det er gjennomført utskifting av innerdører i hovedetasjen (1. etasje) i 2024. Unntak gjelder dør mellom vaskerom og bod, samt dører i 2. etasje. Dørene i 1. etasje vurderes å være av normal god standard. Dører som ikke er skiftet har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Innerdører



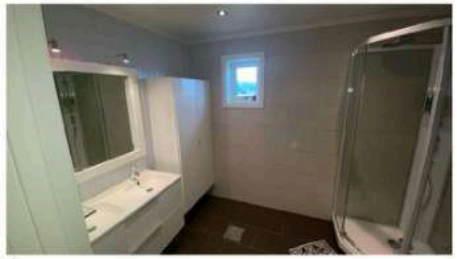
Innerdører

VÅTROM

1.ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 - 2010. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Våtromsarbeidet er utført av eier.



Bad

1.ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel. Taket har himlingsplater.

1.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og er utrustet med 2 sluker i gulv. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca.18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist under dusjkabinett (sluk nr.1). Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot sluk nr.2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Ved visuell kontroll og nivellering er det målt lokalt fall på gulv rundt sluk nr.1 i dusjsone (under dusjkabinett). For øvrig er det tilnærmet flatt gulv i resterende deler av rommet. Det er i tillegg registrert stedvis varierende høyder og vertikale sprang mellom gulvfliser som vurderes å ikke innfri toleransekrav til planhet og fall for flislagte våtromsgulv. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann kan bli stående på gulvet uten tilfredsstillende avrenning til sluk.

For bad oppført i 2009 gjaldt Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 (TEK97), hvor det stilles krav om at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk i områder som jevnlig utsettes for vann. Selv om forskriften ikke angir spesifikt prosentkrav til fall, anbefaler anerkjente bransjestandarder og byggdetaljblad minimum 1:50 (2 %) fall i en sone på minimum 60 cm rundt sluket. Øvrige våtsoner bør ha et fall på minst 1:100 (1 %). Hele våtromsgulvet skal være vanntett og utformet slik at vann ledes mot sluk.

Manglende tilfredsstillende fall kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon for våtrommet, med økt fare for fuktpåvirkning og sekundærskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å utbedre gulvets fallforhold for å tilfredsstille anbefalt bransjestandard, samt sikre nødvendig tetting og god funksjon. Tiltakene bør inkludere kontroll av eksisterende tettesjikt ved eventuelle utbedringer.

Tilstandsgrad (TG): TG2 – Avvik fra anbefalte løsninger og bransjestandard for våtromsgulv, som fortsatt fungerer med oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Andre tiltak:

Ved visuell kontroll er det registrert at membranoppkanten ved dør til våtrommet har utilstrekkelig høyde. Oppkanten er målt til under 15 mm, samtidig som det er målt fall til sluk utenfor dusjsonen til mindre enn 1:100 (1 %).

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Manglende membranoppkant mot ørterskel

1.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eier opplyser om manglende tetting med smøremembran og fravær av rørmansjetter ved rørgjennomføringer i vegg bak servanter. Området ligger innenfor våtsone, og avvikene vurderes å være i strid med gjeldende forskriftskrav for oppføringstidspunktet. Det er fremlagt bilder som viser bruk av smøremembran, samt materialliste for produkter benyttet i oppbyggingen av våtrommet. Arbeidene er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på fagkompetanse eller samsvarserklæring.

Våtrommets tettesjikt, herunder membran, sluktilslutninger og overgangsløsninger ved gjennomføringer, er avgjørende for å hindre fuktskader. Smøremembraner har en forventet teknisk levetid på ca. 25 år. I mangel av tilstrekkelig dokumentasjon og uten mulighet for visuell kontroll av kritiske detaljer, kan det ikke verifiseres at fuktsikringen er utført i henhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det foreligger eieropplysninger om manglende bruk av rørmansjetter ved gjennomføringer i våtsone, noe som er i strid med krav i teknisk forskrift gjeldende for byggeåret. Arbeidene er utført som egeninnsats uten fremlagt uavhengig fagdokumentasjon eller samsvarserklæring. Selv om det er fremlagt bilder og materialliste som viser bruk av smøremembran, foreligger det usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse av tettesjikt, spesielt i overgangsdetaljer og sluktilslutning.

Fravær av fagmessig dokumentasjon og potensiell svikt i kritiske detaljer innebærer økt risiko for feil eller svakheter i fuktsikringen over tid. Det er ikke registrert synlige fuktskader eller avvik ved befaring, men det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og underliggende konstruksjoner. På dette grunnlaget gis tilstandsgraden TG 2 pga avvik som kan føre til følgeskader og som bør utbedres.



Plastsluk nr.1 (u/dusjkabinett)



Plastsluk nr.2

1.ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter i heldekkende plate med lyssatt speil over servantplass, det er veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, eksempelvis i form av lekkasjeindikator, inspeksjonsluke eller annen synlig kontrollmulighet. Dette vurderes som en økt risiko for skjulte lekkasjer og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje skulle oppstå.

Videre er det registrert manglende elastisk fuging i overgang mellom servant og bakvegg. Manglende fuging kan føre til inntrengning av vann bak innredningen og bidra til skjult fuktskade over tid, spesielt i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

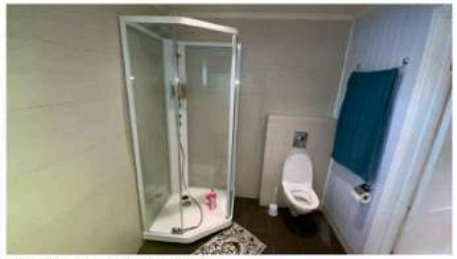
Tilstandsrapport

Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne uten synlig løsning for å oppdage eventuell lekkasje, slik som inspeksjonsluke eller lekkasjeindikator. Dette medfører økt risiko for skjult vannlekkasje og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere løsning som muliggjør visuell kontroll eller installasjon av lekkasjeindikator for sisternen.

Videre er det registrert at det mangler elastisk fuging mellom servant og bakvegg. Manglende fuging i dette området øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader bak innredningen. Det bør etableres elastisk fuging mellom servant og bakvegg for å sikre mot vanninntrengning.



Baderomsinnredning



Dusjkabinett og vegghengt toalett



Utett rørinnføringer i vegg bak/under servant

1.ETG > BAD

Ventilasjon TG 1

Det er balansert ventilasjon.

1.ETG > BAD

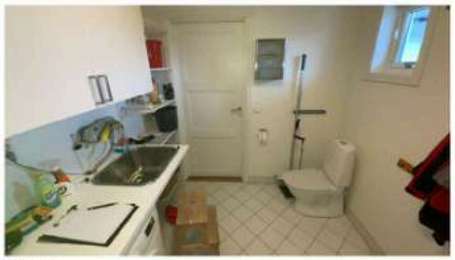
Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer. Målingen indikerer at konstruksjonen ikke har tegn på fuktproblemer eller vanninntrengning på målestedet, og anses som tørt uten avvik fra normal tilstand.

1.ETG > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 - 2010. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Våtromsarbeidet er utført av eier.



Vaskerom

1.ETG > VASKEROM

Overflater vegger og himling TG 2

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner

I våtsoneområdet rundt skyllekar er det benyttet malte plater som overflatebehandling. Det er ikke dokumentert at platene er spesifikt beregnet for bruk i våtrom eller at de har tilstrekkelig fuktsikkerhet i henhold til gjeldende standarder for våtrom. Malte plater kan være/bli utsatt for fuktskader dersom de ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning, og dette bør vurderes i forhold til langsiktig holdbarhet og risiko for mugg- eller råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å kontrollere om de malte platene har egenskaper som oppfyller kravene for bruk i våtsone, og eventuelt vurdere å erstatte dem med materialer som er spesielt godkjent for våtrom, som for eksempel vanntette plater eller andre godkjente våtromsprodukter.

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Våtsone rundt skyllekar

1.ETG > VASKEROM

Overflater Gulv TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra/ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

For våtrom bygget i 2009, gjelder kravene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 (TEK97), som var gjeldende frem til TEK10 trådte i kraft.
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
Fall mot sluk skal være tilstrekkelig for å lede vannet effektivt, og det skal ikke oppstå vannansamlinger på gulvet etter vanlig bruk. Det var ikke spesifikt minimumsfall i prosent angitt direkte i TEK97, men bransjestandard og byggdetaljblad anbefalte minst 1:50 (2 %) fall i en sone på minst 60 cm rundt sluket, og øvrige våtsoner bør gulvet ha et fall på minst 1:100 (1 %) mot sluk.
Hele gulvet i våtrommet skal være vanntett og utformet slik at vann ledes mot sluk. Våtrommet skal ha gulv med tilstrekkelig tettesjikt og fall, og overgangen mellom gulv og vegg skal være tett.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETG > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eier opplyser om manglende tetting med smøremembran og fravær av rørmansjetter ved rørgjennomføringer i vegg bak og rundt skyllekar på vegg. Området ligger innenfor våtsonen, og avvikene vurderes å være i strid med gjeldende forskriftskrav for oppføringstidspunktet.
Arbeidene er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på fagkompetanse eller samsvarserklæring for våtromsarbeidene.

Våtrommets tettesjikt, herunder membran, sluktilslutninger og overgangsløsninger ved gjennomføringer, er avgjørende for å hindre fuktskader. Smøremembraner har en forventet teknisk levetid på ca. 25 år. I mangel av tilstrekkelig dokumentasjon og uten mulighet for visuell kontroll av kritiske detaljer, kan det ikke verifiseres at fuktsikringen er utført i henhold til forskriftskrav.

Det anbefales nærmere undersøkelser, herunder dokumentasjon/fysiske inngrep, for å avklare tilstanden til underliggende konstruksjoner og utførelse av membran og sluktilslutning.
Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles på bakgrunn av usikker utførelse, manglende dokumentasjon på våtromsarbeider og potensiell risiko knyttet til alder og tettesjiktets tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det foreligger eieropplysninger om manglende bruk av vantett sjikt/membran på vegg rundt skyllekar og manglende bruk av rørmansjetter ved gjennomføringer i våtsone. Dette er i strid med kravene i teknisk forskrift gjeldende for byggeåret. Arbeidene er utført som egeninnsats uten fremlagt uavhengig fagdokumentasjon eller samsvarserklæring.
Fravær av fagmessig dokumentasjon og potensielt svikt i kritiske detaljer innebærer økt risiko for feil eller svakheter i fuktsikringen over tid. Det er ikke registrert synlige fuktskader eller avvik ved befaring, men det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og underliggende konstruksjoner. På dette grunnlaget gis tilstandsgraden TG 2 pga avvik som kan føre til følgeskader og som bør utbedres.



Plastsluk

Tilstandsrapport



Rørinnføring i vegg, våtsone

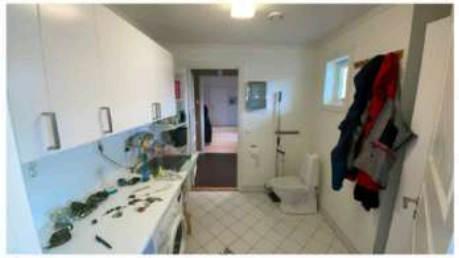
1.ETG > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med nedfelt skyllekar i stål. Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Nedfelt skyllekar i stål



Toalett og innredning

1.ETG > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETG > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer. Målingen indikerer at konstruksjonen ikke har tegn på fuktproblemer eller vanninntrengning på målestedet, og anses som tørt uten avvik fra normal tilstand.

KJØKKEN

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av heltre bambus el. Benkeplaten er av laminat heltre bambus. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp m/integrert kjøkkenventilator, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK 10 som gjelder fra 1. juli 2010, stiller krav til bruk av lekkasjestoppere i alle rom med vanninstallasjoner som mangler sluk og vanntett golv, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Kjøkkeninnredning - innbygd micro og steikovn

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning - platetopp m/nedfelt kjøkkenventilator



Kjøkkeninnredning

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er platetopp m/integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Platetopp m/integrert kjøkkenventilator

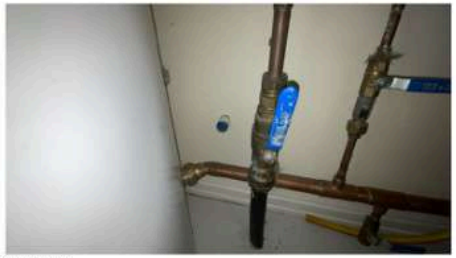
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Vannskap - manglende kursfortegnelse



Stoppekrane

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke på avløpsanlegget er ikke registrert eller påvist.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stakeluke må påvises om dette er etablert.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon - maskinenhet

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og betjener også oppvarming av bolig.



Varmtvannsbereder - Kombi EP 400



Varmtvannsbereder - Kombi EP 400

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1.etg; Stue/Kjøkken. vindfang, vaskerom, hall, bad og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Det er plassert et varmefordelerskap for vannbåren gulvvarme. Skapet er utført som et innfelt veggskap med tilkomst via inspeksjonsluke. I skapet er det montert fordelerrør med tilhørende avstengningsventiler for de ulike gulvvarmekretsene. Det er ikke etablert vanntett membran eller oppkant i skapet, og det er heller ikke synlig synliggjort eventuell lekkasjevarsling eller avrenningsmulighet til sluk i tilfelle lekkasje fra rørforbindelser eller koblinger i skapet. Manglende sikring mot vannlekkasje i varmefordelerskap utgjør en risiko for skjult vannskade i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje skulle oppstå. Forholdet må gjennomgåes og tiltak vurderes.
- Kursfortegnelse mangler i varmefordelerskapet. Dette er et avvik fra kravene til dokumentasjon for varmefordelersystemet. Kursoversikt vil bli etablert av eier, og når dette er utført, vil tilstandsgrad 2 (TG2) for dette pkt falle bort.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å etablere egnede tiltak for lekkasjesikring, som lekkasjesensor, oppkant og eventuelt avrenning til sluk fra varmefordelerskapet.



Fordeler-/vannskap m/sirkulasjonspumpe og trykkutjevner



Manglende kursfortegnelse varmefordelerskapet

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Utett bunn i fordelerskap med manglende avrenniing mot sluk/gulv.



Varmefordelerskap

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig alder fra byggeåret 2009. Ved visuell kontroll fremstår anlegget med normal kapasitet, standard og materialvalg sett i forhold til alder og bygningens utførelsestidspunkt. Anlegget består av normalt godt utbygde installasjoner med fast belysning og stikkontakter i de ulike rommene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Opplyst av eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter byggeåret 2009. Dokumentasjon fremlagt av eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

- Kurser i sikringsskap mangler nødvendig påtegning for kurs nr.14. Dette medfører et dokumentasjonsavvik, da påtegning av kurser er nødvendig for oversikt og sikker drift av det elektriske anlegget, TG2. Nødvendig påtegning vil bli etablert av eier, og når dette er utført, vil tilstandsgrad 2 (TG2) for dette pkt falle bort.
- Det er ikke opplyst eller avdekket synlige tegn til overbelastning, feil eller skader på det elektriske anlegget ved befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering, da funksjonstesting og kontroll av det elektriske anlegget ligger utenfor rapportens omfang, jfr rapportens veiledning for "Elektrisk anlegg".

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringskap

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert brann-/røykvarslere i hver etasje i boligen. Det er ikke foretatt kontroll av funksjon eller alarmstyrke ved befaring. I henhold til forskriftskrav skal røykvarslere dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom, og det skal være minst én varsler per etasje. Røykvarslere skal plasseres slik at alarmstyrken er minimum 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det anbefales å kontrollere at krav til plassering og lydnivå er oppfylt.

Det er etablert brannslukningsapparat i boligen. For å sikre tilstrekkelig brannberedskap må det utføres regelmessig ettersyn, kvalifisert kontroll og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, som skal kunne dokumenteres. For håndslukkere og brannslanger i private boliger skal kontroll utføres minimum hvert 5. år av kvalifisert personell, og for øvrig følges veiledning på utstyret. Funksjonskontroll av brannslukkeren er ikke foretatt ved befaring, da dette ligger utenfor rapportens omfang.

Det er gjennomført branntilsyn den 15.11.2023. Siste registrerte feiing er utført den 05.06.2023. Dokumentasjon fra kommunen forelå ved befaringstidspunktet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert 6 kg pulver håndslokkerapparat i 1.etg.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Det er etablert manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat. Apparatet er mer enn 10 år gammelt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller kvalifisert kontroll i henhold til gjeldende krav.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert batteridrevet røykvarsler i hver etasje.

   Boligen er oppført etter eldre forskriftsnivå, hvor det på oppføringstidspunktet ikke var krav til fast tilknyttede røykvarslere via strømforsyning. I henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging (§ 7), skal det i dag være minst én røykvarsler i hver etasje, plassert slik at lyden er tydelig i oppholds- og soverom med lukkede dører.

   Det er montert batteridrevne røykvarslere, som tilfredsstiller gjeldende krav for boliger oppført før TEK10. Røykvarslerne fremstår som funksjonelle ved befaring, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller vedlikehold. Det anbefales jevnlig testing og batteribytte.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Brannslokkerapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen antas å være fra byggeåret. Konstruksjonen er ikke synlig og lar seg ikke vurdere i detalj ved visuell kontroll. For nærmere vurdering av dreneringens funksjon og tilstand, må det gjennomføres kamerakontroll eller fysiske inngrep.

Det er ikke registrert synlige tegn til fuktinnsig eller andre indikasjoner på svikt i dreneringen ved befaringstidspunktet. Det presiseres imidlertid at fravær av slike tegn ikke nødvendigvis utelukker svekkelser i drenssystemet.

Normal forventet teknisk levetid for dreneringssystemer varierer mellom 20 og 60 år, avhengig av blant annet utførelse, materialbruk, grunnforhold og vedlikehold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur bestående av isolerte ringmurselementer, antatt av typen Jackon Ringmur eller tilsvarende system. Elementene er produsert i ekspandert polystyren (EPS), og utvendig overflate er beskyttet med fibersementplate.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Ved visuell kontroll er det registrert at det ikke er etablert skjøtelister mellom enkelte elementskjøter i fibersementkledningen. Manglende skjøtelister kan medføre redusert beskyttelse mot mekanisk påkjenning og fuktinntrengning i underliggende EPS-elementer. EPS-materiale er sårbart for mekanisk skade, UV-stråling og langvarig fuktpåvirkning dersom overflatebehandlingen ikke er intakt.

Det er videre registrert synlige riss i flere fibersementplater. Risset vurderes å være overflatisk, men kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon over tid dersom dette ikke følges opp. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning eller skader i tilknytning til riss ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Manglende skjøtelister og registrert riss gir økt risiko for nedbrytning av overflatemateriale og eksponering av EPS. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av skjøter og riss for å sikre fortsatt beskyttelse av konstruksjonen.



Riss i fibersementplater



Elementskjøter

TG 0 Terrengforhold

Boligen er anrettet på tilnærmet oppfyllt flatt terreng.



Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og etablert i forbindelse med byggeår, 2009. Utvendige avløpsrør er også av plast og fra samme år.
Det er ikke observert tegn til lekkasjer, setninger eller andre skader på tilknytningspunkt eller synlige deler ved befaringstidspunktet.
Konstruksjonen er i all hovedsak skjult, og tilstand er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige. Vann- og avløpsledninger av plast vurderes generelt å ha en forventet teknisk levetid på 50–100 år, avhengig av materialkvalitet, belastning og grunnforhold.
Det foreligger ingen registrerte avvik ved visuell kontroll, og ledningene antas å være i samsvar med alder og normal bruk. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert og det tas forbehold om tilstand.

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er en frittstående bygning oppført over to etasjer, med to biloppstillingsplasser i 1. etasje, og to boder i 2. etasje. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betonggulv i 1. etasje. Etasjeskillet mellom planene består av trebjelkelag. Bærende konstruksjon er utført i bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltakskonstruksjon (A-takstoler) tekket med steinbelagte stålplater (type Decra el.). Takrenner og nedløp er i stål.
Det er montert to elektrisk betjente leddporter i stål, samt separat dør og vindu med adkomst til 2. etasje via terreng.
Bygningen vurderes å ha normal standard og fremstår i hovedsak med materialvalg og utførelse i samsvar med byggeår og funksjon.

Ved visuell kontroll er det registrert mindre sprekkdannelse i grunnmur på nordlig fasade. Sprekker antas å ha sammenheng med jordtrykk og/eller mindre setningsbevegelser. Ifølge eier ble det foretatt terrengjustering i 2010 som utbedringstiltak. Det er ikke registrert videre utvikling av skadene etter dette, og forholdet vurderes som tilfredsstillende utbedret.

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



Garasje

Naust



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Naustet er en frittstående bygning etablert på punktfundamentering med støpte søylepunkter i betongelement. Bærende konstruksjoner er utført i bindingsverk med utvendig stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltaksløsning, tekket med stål-/aluminiumsplater og integrerte lysplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag med spaltegulv av bord.
Naustet fremstår med normal god standard for bygningens bruk og funksjon.

Ved visuell kontroll er det registrert at takrenner ikke er etablert. For å hindre vannpåslag på fasader og redusere risiko for fuktskader anbefales det at takrenne og nedløp etableres.

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



Naust

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Bad, Hall, 5 Soverom, Vindfang, Vaskerom, Bod, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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 5 950 000

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	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og utsikt. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i nærområdet. Parkeringsmuligheter er gode både på egen tomt og i garasje. Eiendommen har eget naust og gir mulighet for fritidsaktiviteter mot Valnesfjordvatnet og tilstøtende vassdrag/områder.
Boligen fremstår med gjennomgående normal god standard, og enkelte moderniseringer er utført. Vedlikeholdstilstanden vurderes som normalt god i forhold til alder og bruk.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked. Omsetningstiden er noe høyere enn landsgjennomsnittet.
Markedsverdien er vurdert på bakgrunn av boligens standard, beliggenhet, tomtens kvaliteter og sammenlignbare salg i nærområdet.
Takstenheten vurderes som lett omsettelig og anses som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furnesveien 46 ,8215 VALNESFJORD 136 m² 1952 4 sov	25-07-2023	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**30 882**
2	Hageneshaugen 3 ,8215 VALNESFJORD 161 m² 2015 3 sov	05-05-2020	4 490 000	**4 650 000**		4 650 000	**28 882**
3	Kosmovassveien 59 ,8215 VALNESFJORD 125 m² 1964 3 sov	27-06-2022	3 050 000	**3 450 000**		3 450 000	**27 600**
4	Furnesveien 11 ,8215 VALNESFJORD 122 m² 1951 4 sov	25-04-2024	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**26 230**
5	Furnesveien 56 ,8215 VALNESFJORD 163 m² 1994 5 sov	12-05-2022	3 950 000	**4 250 000**		4 250 000	**26 074**
6	Kalnesveien 8 ,8215 VALNESFJORD 246 m² 1986 5 sov	24-08-2023	5 350 000	**5 700 000**		5 700 000	**23 171**
7	Furnesveien 26 ,8215 VALNESFJORD 194 m² 1951 3 sov	06-06-2024	4 130 000	**4 030 000**		4 030 000	**20 773**
8	Helskogveien 1 ,8215 VALNESFJORD 173 m² 1982 4 sov	14-03-2024	3 690 000	**3 590 000**		3 590 000	**20 751**

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.

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (Vann-, Avløp og Brannsyn/Feiing) - prognose 2025	Kr.		16 885
Eiendomsskatt 2025	Kr.		4 782
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**		**4 250 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	**Kr.**		**650 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Naust	**Kr.**		**230 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 130 000**

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.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 950 000**

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

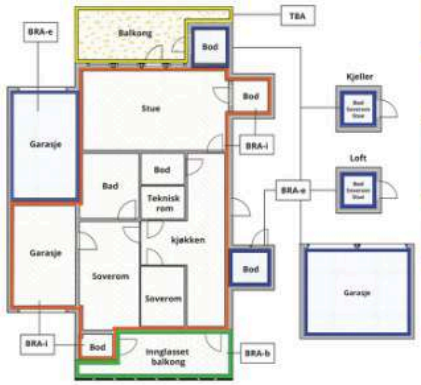
Hva er måleverdig areal?

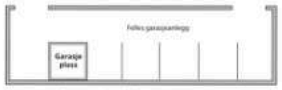
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

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 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.

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg	127			127	28		127
2.etg	36			36		32	68
SUM	**163**				**28**	**32**	**195**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue/kjøkken, Bad, Hall, Tv Stue/ Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vindfang, Vaskerom, Bod		
2.etg	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Fremlagte byggetegninger forutsettes benyttet i forbindelse med byggesøknad og betraktes som godkjente ved vurderingstidspunktet.
- Det er etablert innvendig adkomst fra boligens oppholdsdel til utebod. På bakgrunn av dette er boden vurdert som en integrert del av boligens bruksareal (BRA-i) i henhold til gjeldende arealregler.
- Ett opprinnelig soverom i 1. etasje er omdisponert til TV-stue. Endringen anses som en bruksendring innenfor eksisterende bruksformål, uten påvirkning på samlet bruksareal.
- Planløsning i 2. etasje/loft avviker fra omsøkt og godkjent løsning, og vurderes som ikke i samsvar med fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. pkt "Tilbygg/modernisering". Arbeidene er i hovedsak utført av eier selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	31			31	
2.etg	22			22	
SUM	**53**				
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Garasje	
2.etg		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Fremlagte tegninger forutsettes benyttet i byggesøknad og betraktes som godkjente.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Markplan	22			22	
SUM	**22**				
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Fremlagte tegninger forutsettes benyttet i byggesøknad og betraktes som godkjente.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	15
Garasje	0	53
Naust	0	0

Kommentar

Enebolig	Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
Garasje	Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Vidar Åsbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	58	40		0	849.6 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi AS.	Eiet

Adresse
Hageneshaugen 11

Hjemmelshaver
Svendsgard Ellen, Åsbakk Vidar

Eierandel
1 / 1

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	58	41		0	2135 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi AS.	Eiet

Adresse
Hageneshaugen 11

Hjemmelshaver
Svendsgard Ellen, Åsbakk Vidar

Kommentar
Arealet gjelder nausttomt med ideèl andel på 1/42-del.

Eierandel
1 / 42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligfelt i tilknytning til Straumsnes bygdesentrum i Valnesfjord, ca. 13 km fra Fauske sentrum (kommunesenter). Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse med eneboliger og lavere bygninger.
Det er kort gangavstand til lokale fasiliteter som skole, barnehage, dagligvarebutikk, posttjenester, helsetilbud, idrettsanlegg og serveringssted. Området har et aktivt forenings- og idrettsmiljø og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til sjø, fjell, turstier, lysløyper og fiskeområder.
Kollektivtilbudet er godt utbygd med daglige buss- og togruter til og fra Fauske, Rognan, Bodø og Trondheim.
Eiendommen har god og attraktiv beliggenhet i feltet med meget gode sol- og lysforhold. Det er utsikt blant annet mot Valnesfjordvatnet og omkringliggende landskap.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/ Hageneshaugen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulering

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018 - 2030 med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen, hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 i § 11-6. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og eller bebygge eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Område er etter reguleringsplan for Hageneshaugen, regulert til boligformål etter planid. 2003006.
Det anbefales at vedkommende setter seg inn i gjeldende reguleringplan med bestemmelser/endringer for område.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som i hovedsak flat, med noe opparbeidet hellende terreng mot øst og Hageneshaugveien. Adkomst er etablert fra Hageneshaugveien. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt støttemurer utført i stablet naturstein.
Det er etablert gruset biloppstillingsplass både i tilknytning til adkomstområdet og foran garasjen.
Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert avvik vedrørende terrengforhold eller overflater.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke innhentet eller vurdert. Ved salg eller kjøp av eiendom oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle servitutter og heftelser på generelt grunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
330 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	11.03.2025		Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025	14.03.2025	Innhentet	8	Nei
Samsvarserklæring/Sluttkontroll		Div el.arbeider, varierende dato.	Fremvist	15	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.05.2009		Fremvist	1	Ja
Målebrev	07.01.2008	Bolig 07/01.2008. Naust 09/01- 2008.	Fremvist	4	Ja
Tegninger Bolig	20.09.2007		Fremvist	2	Ja
Tegninger Garasje	03.04.2008		Fremvist	5	Ja
Tegninger/Skisse Naust			Fremvist	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hageneshaugen 11, 8215 VALNESFJORD
Gnr 58 - Bnr 40
1841 FAUSKE

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IB1327

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

✓ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
Fritidsbolig
✓ Annet (spesifiser): Med naust på eiendom 58/41

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
58	40				

Adresse Hagenshaugen 11
Byggeår 2009
Når kjøpte du boligen
Postnr. 8215
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ✓ Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Gjensidige

Type villa/husforsikring ✓ Standard Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? Ja ✓ Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Åsbakk	Fornavn	Vidar
Ny adresse	Raudberget 8	E-post	vasbakk@live.no
		Tel. priv.	
Postnr.	2662 Sted Dovre	Mobil	92472172

SELGER 2

Etternavn	Svendsgard	Fornavn	Ellen
Ny adresse	Raudberget 8	E-post	ellensvendsgard@live.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2662 Sted Dovre	Mobil	91873497

FAUSKE KOMMUNE
Plan / Næring

FERDIGATTEST

Plan-og bygningsloven av 14.06.1985 § 99 nr. 1
Revidert 01.07.1997

Arbeidssted	Gnr.	Bnr.	Bygningsnummer
Hageneshaugen 11, Valnesfj.	**58**	**40**	**300005608**

Arbeidets art	Bygningens art	Søknadsdato	Vedtaksdato	Saksnummer
Nybygg	**Bolig på to plan + frittst. garasje**	**27.03.08**	**20.05.08**	**B 135/08**

Tiltakshaver	Adresse	Telefon
Vidar Åsbakk / Ellen Svendsgård	**Hagenehaugen 11 8215 Valnesfjord**	

Ansvarlig søker	Adresse	Telefon
Byggm. Robert Hovland AS, Rådhusgata 12	**8200 Fauske.**	
Endret sener til: Bygg Team Fauske AS, Rådhusgt. 12	**8200 Fauske.**	

Ansvarshavende	Adresse	Telefon
Unikus AS, Bodø	**PRO/KPR bygningstiltak**	
Bygg Team Fauske AS	**UTF/KUT bygningstiltak**	
Arne Rørdal AS, Fauske	**PRO/KPR og UTF/KUT rørleggerarbeid.**	
Salten Kartdata AS	**utstikking av huset på tomten.**	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt av ansvarsh. Bygg Team Fauske AS. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 og på bakgrunn av mottatt kontrollerklæring av 13.05.09 gis det herved ferdigattest for hele tiltaket inkl. frittstående garasjen på 36 m².

Bygget er tatt i bruk: 13.05.09 BRA: 164 m² LA: 109 m²

Vann- og kloakk er tilkoblet kommunale ledninger.

Mangler: Ingen

Bygget er for øvrig oppført i samsvar med plan/nærings tegninger stemplet inn 03.04.08
Søknad om endring av ansvarlig firma mottatt 10.09.08. Godkjent 03.11.08 sak nr. 262/08.

Fauske, den 27.05.09

Fauske kommune plan/næring

Oddbjørn Wårheim
Byggesaksbehandler

Kopi til: Komm. avg. M.M. Bygg Team Fauske AS, Rådhusgt. 12 8201 Fauske
Rørlm. Arne Rørdal AS, Krabbeveien 6 8200 Fauske
Unukus AS, Postboks 4104 8089 Bodø

Postadresse: Postboks 93 8201 Fauske
Besøksadresse: Torggata 21
E-post: postmottak @fauske.kommune.no
Telefon: 756 00600
Faks: 756 00763

Gnr	Bnr	Festenr
58	40	

Representasjonspunkt X 7465508 Y 508573

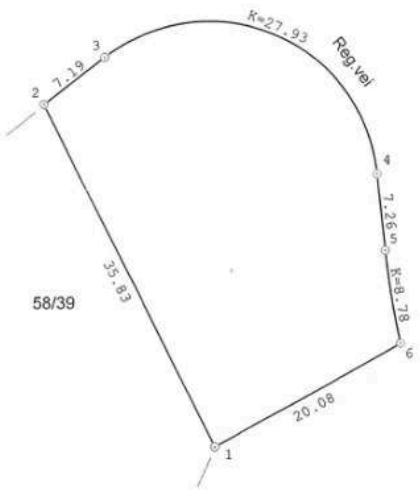
Kartblad	Landsnett
EB217-5-4	

Målestokk 1: 500 Areal 849.1 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 124/07

Målebrev nummer 5513



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Off. godkj. grensemerke i jord	7465490.19	508572.45	35.83	
2	Off. godkj. grensemerke i jord	7465522.26	508556.45	7.19	
3	Off. godkj. grensemerke i jord	7465526.67	508562.13	33.96	16.00
4	Off. godkj. grensemerke i jord	7465515.73	508587.83	7.26	
5	Off. godkj. grensemerke i jord	7465508.52	508588.61	8.78	74.00
6	Off. godkj. grensemerke i jord	7465499.86	508590.05	20.08	

GIS/LINE Målebrev

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Fauske
Postboks 93
8200 Fauske

972418021

J.nr.
124/07

Målebrev nr.
5513

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	58	40	
	Bruksnavn/adresse: Hageneshaugen 11		
Areal	849.1 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	7.1.2008			
Rekvirent	Runar Hagen	Gnr. 58	Bnr. 30	Fnr.
Bestyrer	Jann-H.Dahlen.			
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.58 bnr.30 i Fauske kommune.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fauske	07.01.2008	Fauske kommune plan/næring Jann-H.Dahlen. Jann-H.Dahlen	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

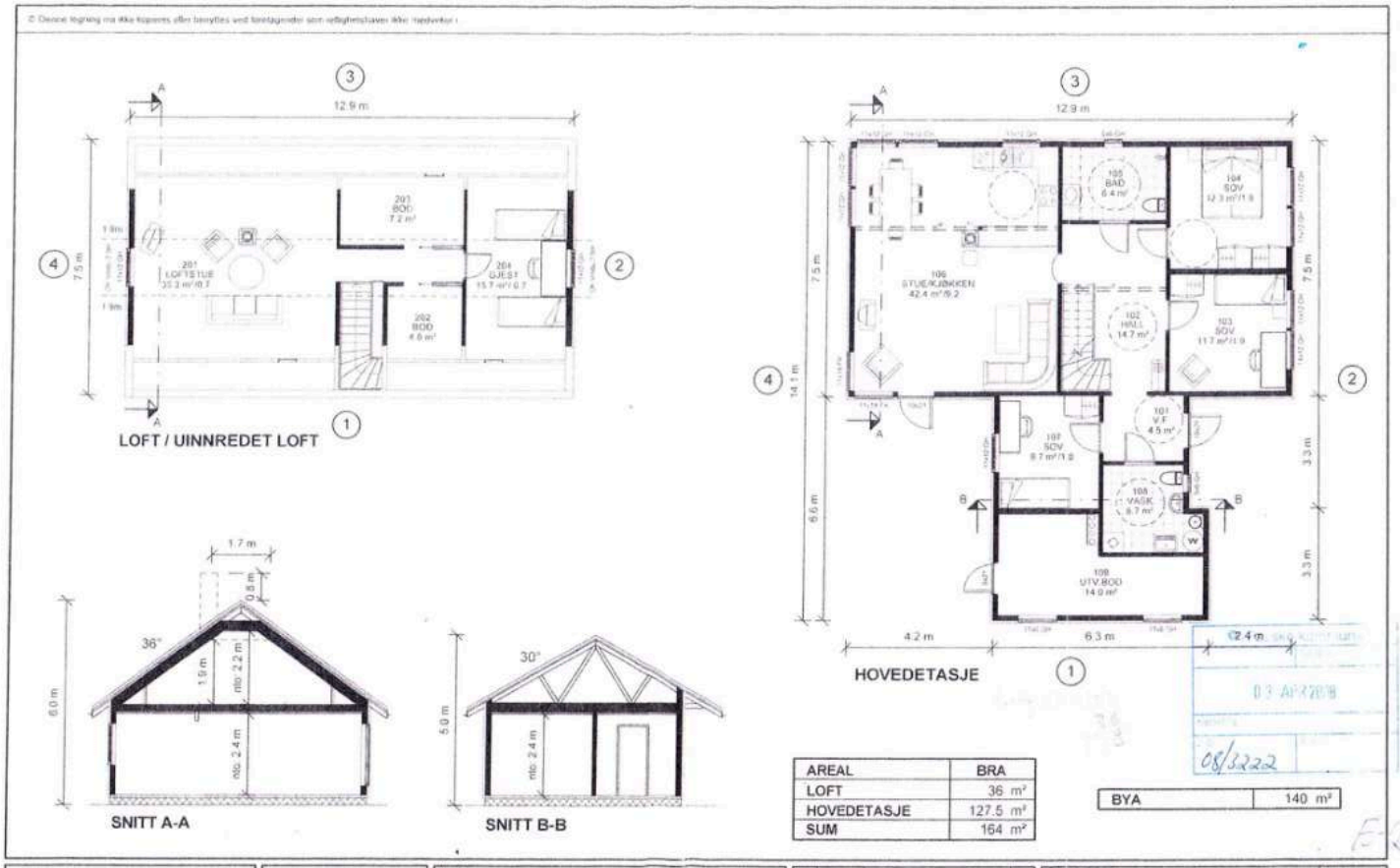
Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 146440
19 FEB. 2008
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev





AREAL	BRA
LOFT	36 m²
HOVEDETASJE	127.5 m²
SUM	164 m²

BYA	140 m²

SYSTEMHUS

Unikus

Byggmester Robert Hovland AS

Ellen Svendsgard & Vidar Åsbakk — 58.30

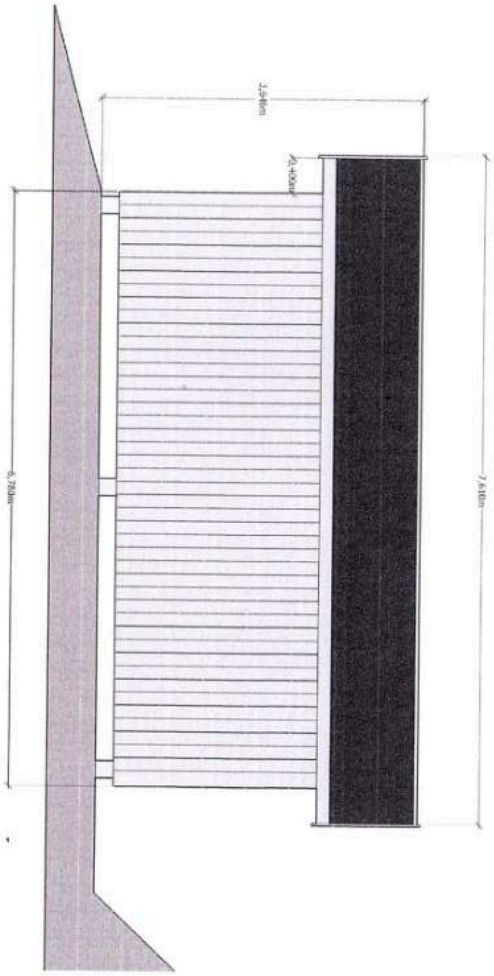
Hageneshaugen / Tomt 19 — Fa./ske

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	02.10.07	Revisjon ihht. mail fra forhandler	TK
B	31.10.07	Rev.	TJ
C	16.11.07	Vinduer i sjaonkrok + wc	ks

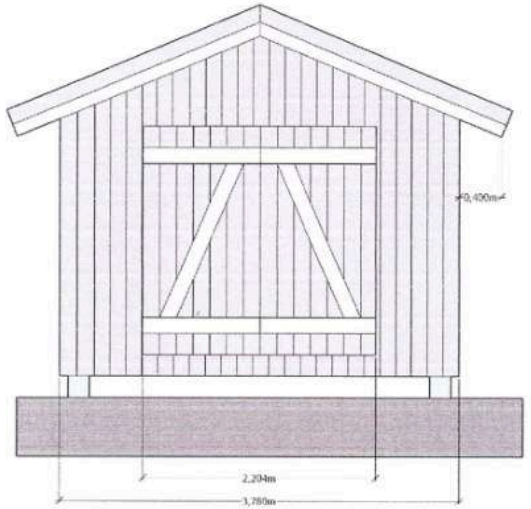
PLAN / SNITT — 1 : 100

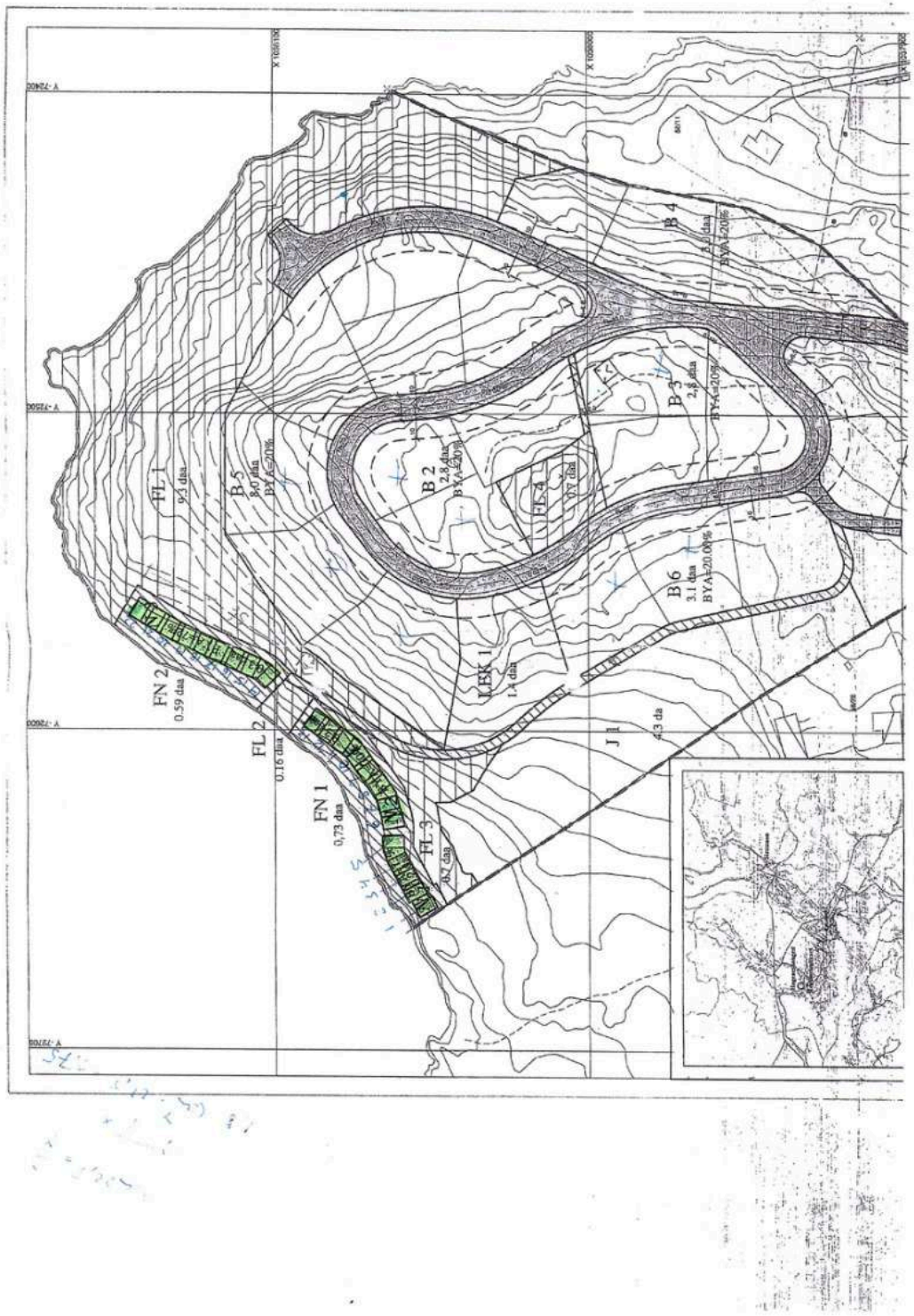
FRISKUS 120 OMT. — 07571

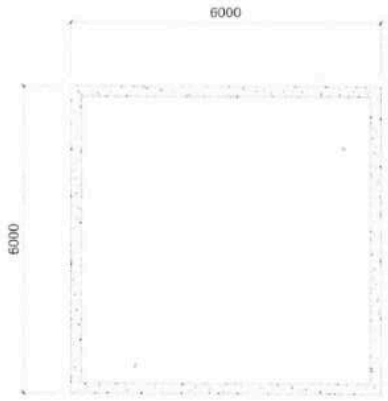
Thor Ekhorn — 20.09.07 — TK — C — 09.01



https://webmail.domeneshop.no/?_task=mail&_frame=1&_mbox=Takst og Befaring 2025%2FHageneshaugen 11%2C Valnesfjord&_uid=54&_part=... 1/1
02.04.2025, 12:56
webmail.domeneshop.no (2042×1162)


0,400m
2,204m
3,780m


B 4
2,0 daa
BYA=20%
B 3
2,8 daa
BYA=20%
B 2
2,8 daa
BYA=20%
B-5
8,0 daa
BYA=20%
FL 1
9,5 daa
FL 4
VV daa
B6
3,1 daa
BYA=20.0%
LEK 1
1,4 daa
J 1
,23 da
FN 2
0,59 daa
FL 2
0,16 daa
FN 1
0,73 daa
FL 3
0,7 daa



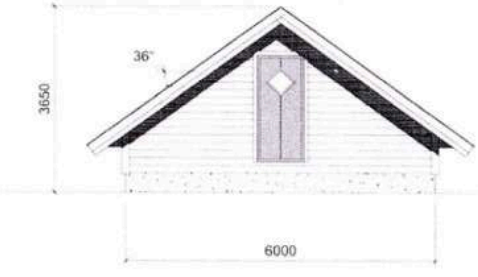
08/3222

03 APR 2009

Fauske kommune

E-3

GERASJE - PLAN		
PROSJEKT	TOMT NR. 19 HAGENESHAUGEN	
TEGNET AV	VIDAR ASBAKK	
MÅLESTOKK	A4: 1:100 A3: 1: 75	DATO



08/3222

03 APR 2009

Fauske kommune

E-6

GERASJE - FASADE MOT VEST		
PROSJEKT	TOMT NR. 19 HAGENESHAUGEN	
TEGNET AV	VIDAR ASBAKK	
MÅLESTOKK	A4: 1:100 A3: 1: 75	DATO



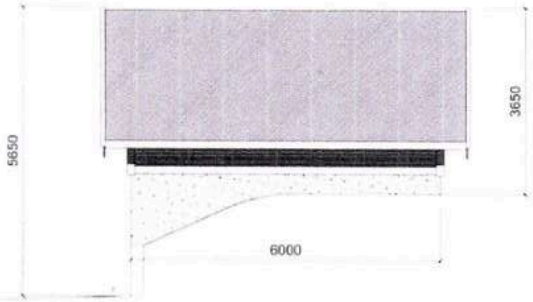
08/3222

0 3 APR 2008

Faaske Konstruksjon

E-4

GERASJE - FASADE MOT ØST		
PROSJEKT	TOMT NR. 19 HAGENESHAUGEN	
TEGNET AV	VIDAR ASBAKK	
MÅLESTOKK	A4: 1:100 A3: 1: 75	DATO



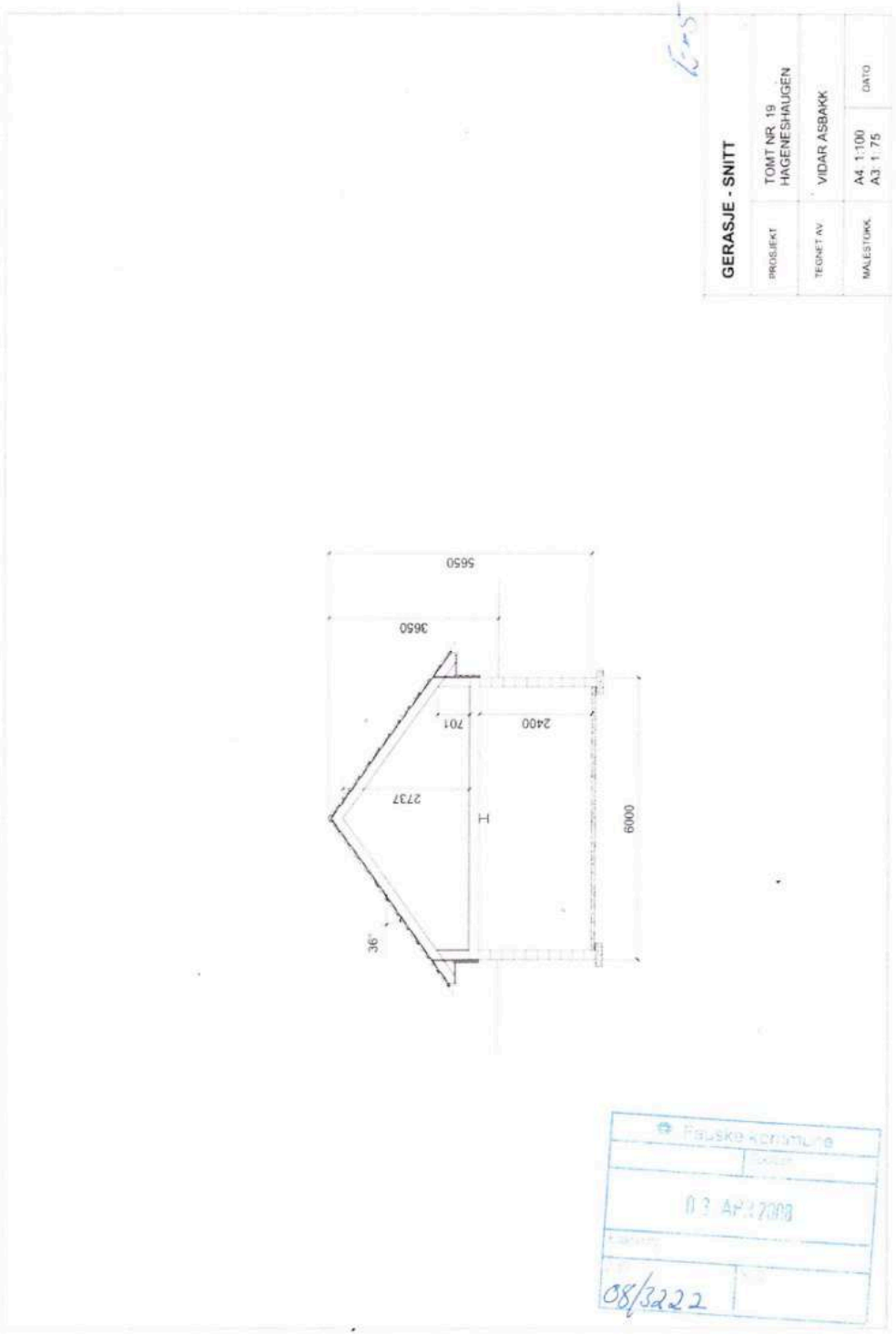
08/3222

0 3 APR 2008

Faaske Konstruksjon

E-7

GERASJE - FASADE MOT NORD		
PROSJEKT	TOMT NR. 19 HAGENESHAUGEN	
TEGNET AV	VIDAR ASBAKK	
MÅLESTOKK	A4: 1:100 A3: 1: 75	DATO



bankID SIGNERT: 25.03.2025 Åsbakk, Vidar
bankID SIGNERT: 25.03.2025 Svendsgard, Ellen

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

Ellen Svendsgard

Vidar Åsbakk

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hageneshaugen 11
8215 Valnesfjord

1841-58/40/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Haneseth Fauske
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet badekar og montert dusjkabinett.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Ytterdør på garasjebod og bod i huset var vannskadet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dørene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Arne Rørdal
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet under veiledning av rørlegger Arne Rørdal.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet under veiledning av rørlegger Arne Rørdal.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nordkontakt
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte Elbil-lader i garasje og lys i TV-stue i 2023.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Sprekk i grunnmur på garasje. Oppstod i 2009 som følge av feil fall i terreng. Terreng justert i 2010, ingen skader etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Roar Løkås
   Beskrivelse av arbeidet: Justert fall rundt garasje med gravemaskin.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

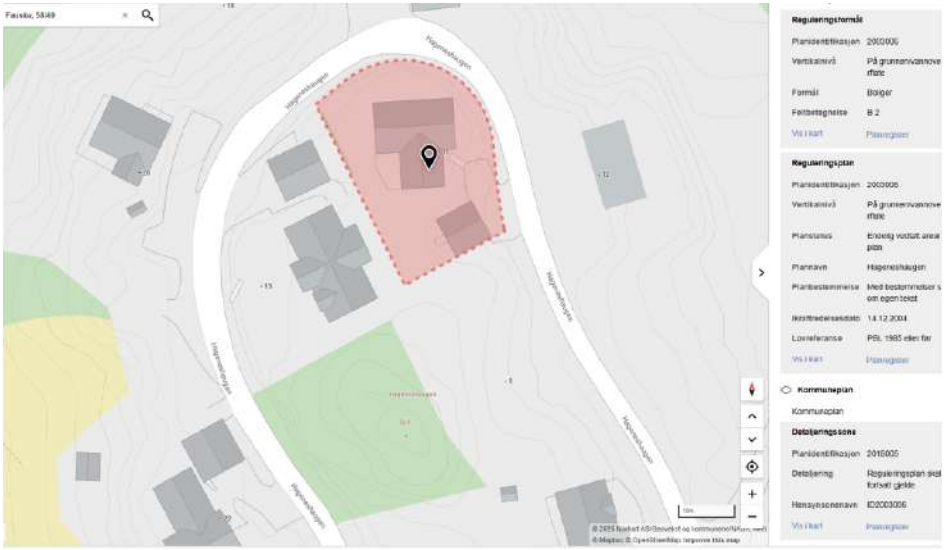
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

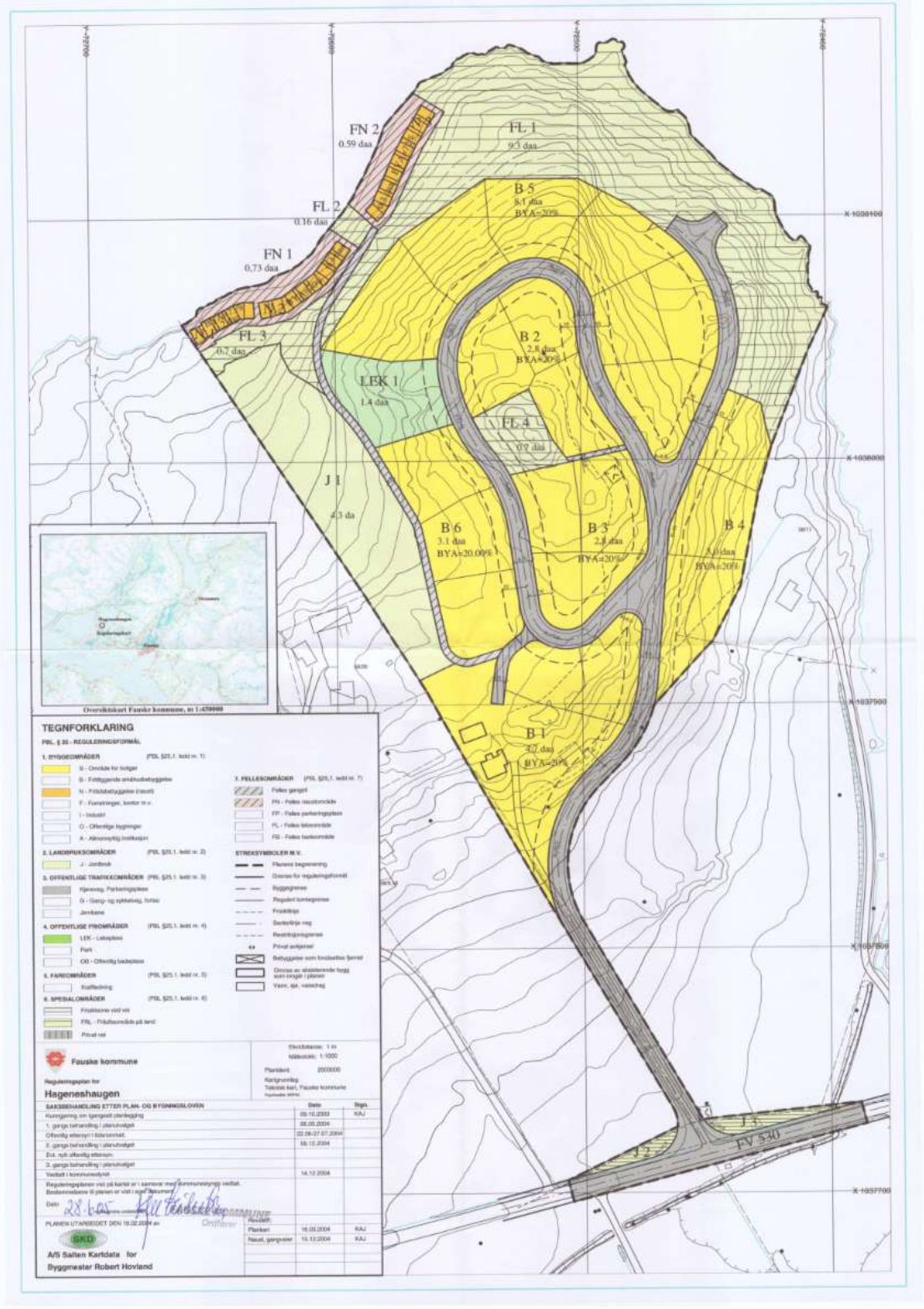
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Grunnkart 58/40. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Bestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR HAGENESHAUGEN
i Valnesfjord, Fauske kommune

§ 1
GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger, naust.
2. Offentlige trafikkområder: Bilvei.
3. Friområder: Område for lekeaktiviteter.
4. Fellesområder: Felles gangstier, felles naustområder.
5. Landbruksområder: Område for jordbruk.
6. Spesialområder: Friluftsområder, privat vei.

§ 2
BYGGEOMRÅDER

Bygninger skal oppføres med fasader i mur eller tre. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring.

2.1. Areal til boligbebyggelse, B 1-B 6.

Eksisterende bygninger på område B1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg. Maks. mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 10,0 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt.

Nye bolighus kan føres opp med maks. mønehøyde 7,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje. Frittliggende garasjer kan ha en grunnflate på inntil 50 m2 og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 20 %.

2.2. Sårbarhets/risiko/støyvurderinger.

Det antas at området ikke er sårbart for/utsatt for risiko eller støy fra ytre påvirkning.

2.3. Areal til naustbebyggelse, N 1-N 3.

N 1 – N 3:
Innenfor områdene kan det oppføres naust med bebygd areal (BYA) inntil den verdi som er vist på plankartet (70-73%). Takvinkelen skal være 22,5 °, og mønehøyden skal ikke overstige 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Naustene skal innenfor hvert område gis en ensartet utforming.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger.

Avkjørsel fra Fv530 skal anlegges i henhold til Vegnormalen 017.

§ 4
FRIOMRÅDER

4.1. Lekeområde, LEK 1.

Område avsatt til lekeaktiviteter kan opprettholdes som naturområde eller opparbeides og tilpasses aktuelle aktiviteter som ballspill, ski og aking. Det tillates ikke motoriserte aktiviteter i området. Bygninger kan ikke oppføres i området.

§ 5
FELLESOMRÅDER

5.1. Felles gangsti.

Område regulert til gangsti er felles for alle rettighetshavere innenfor planområdet.

5.2. Felles naustområder, FN 1 – FN 2.

Område FN 1 er felles for rettighetshaverne til naust på henholdsvis områdene N 1 og N 2. Området FN 2 er felles for rettighetshavere til naust på område N 3. I områdene kan det anlegges innretninger som naturlig hører sammen med naust og båtliv, for eksempel båtopptrekk og lignende. Områdene med innretninger skal ikke virke hemmende på fri ferdsel til og langs strandlinjen.

§ 6
LANDBRUKSOMRÅDER

Areal til jordbruksformål, J 1 – J 3.

Områdene regulert til jordbruksformål skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens bestemmelser.

§ 7
SPESIALOMRÅDER

7.1. Friluftsområder på land, FL 1 – FL 3.

Innenfor områdene regulert til friluftsformål skal det ikke føres opp bygninger og andre tekniske anlegg, og det skal heller ikke gjøres terrenginngrep. Områdene kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsloven og skogbruksloven.

7.2. Privat vei.

Området er avsatt som ny adkomst til gnr. 58/3.

§ 8
DIVERSE BESTEMMELSER

8.1 Utbygging

Det er ikke tillatt å bebygge noen tomt innenfor planområdet før nødvendig opparbeiding av vei, vannforsyning og kloakkavløp har funnet sted.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

8.2 Tilgjengelighet

Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.

8.3 Dispensasjoner

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens planutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

oooooooooooooo

Planbestemmelsene utarbeidet den 19.02.2004 av
A/S Salten Kartdata på vegne av Byggmester Robert Hovland
Revidert 26.02.2004
Revidert 16.03.2004
Revidert 15.12.2004

Fauske, den 28.6 2005

ordfører

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 58/40/0/0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.-AR.	HIST.AREAL	KILDE	BRUK.GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
58	40	0	0	Grunneiendom	07.01.2008	849.6		849.1	Målebrev	Bolig		Ja	12.02.2021

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	[redacted]	HAGENESHAUGEN 11	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	18.04.2008	
	[redacted]	HAGENESHAUGEN 11	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	18.04.2008	

EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	[redacted]	10.09.1986	18.04.2008

Utskrift fra: 58/30

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKSREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	849.1	målebrev 5513	07.01.2008	J.nr. 124/07					
Kartforretning	Fullføring av mindre/ufullstendig forretning Dl.	0	målebrev 5260	22.09.2011	28.09.2011 J.nr. 39/04		184Tilas	58/30 58/2		
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Matrikkelbrev 6417	03.07.2014	04.07.2014 J.nr. 28/14		184Tilas	58/30 58/53	Tinglyst	19.09.2014

TEIGER

TEIGID	KOORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91201034	23	7465508	508573	849.6				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	5513
J	124/07

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	300005608	111 - Enebolig	Ferdigattest	Bolig	1	2	153	0	153	0	12.02.2021	N:7465518 Ø:508574

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L02	0	25	0	25	0	0	0	0	0
H01	1	128	0	128	0	0	0	0	0
sum	1	153	0	153	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102271 Hageveishaugen 11	H0101	153	1	2	4	Bolig	Kjøkken	58/40/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	20.05.2008				20.05.2008	
Ferdigattest	27.05.2009				27.05.2009	

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	300005615	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	1	0	34	34	34	12.02.2021	N:7465502 Ø:508582

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0
sum	0	0	34	34	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		58/40/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

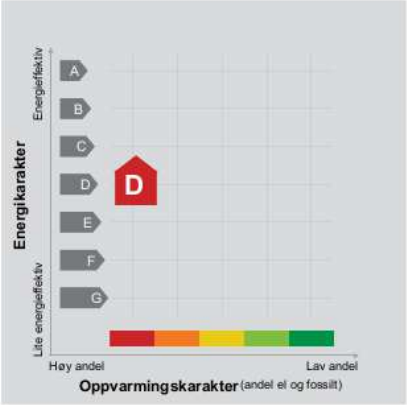
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	20.05.2008				20.05.2008	
Ferdigattest	27.05.2009				27.05.2009	

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102271 Hageveishaugen 11		8215 VALNESFJORD	N:7465513,86 Ø:508578,36		Detaljer

ENERGIATTEST

Adresse	Hageneshaugen 11
Postnummer	8215
Sted	VALNESFJORD
Kommunenavn	Fauske
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300005608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111578
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



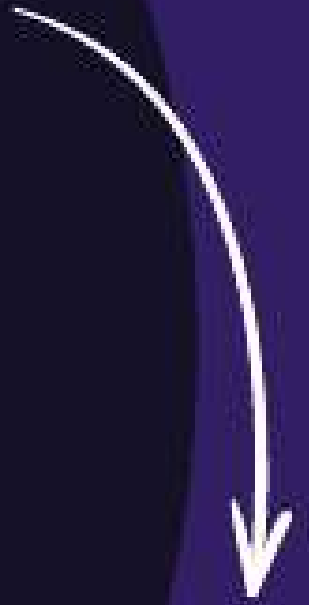
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 26250005 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Hageneshaugen 11, 8215 Valnesfjord.
Gnr. 58, Bnr. 40 og Gnr. 58, Bnr. 41, 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: 26250005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.04.2025

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

982 59 109
daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no