

# Åkervikveien 3

Nabolaget Straumsnes - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Strømsnes	14 min	🚶
Linje 496	1.2 km	
Valnesfjord stasjon	18 min	🚶
Linje F7, R75	1.5 km	
Bodø lufthavn	45 min	🚗

## Skoler

Valnesfjord skole (1-10 kl.)	3 min	🚶
188 elever, 11 klasser	1.9 km	
Fauske videregående skole	15 min	🚶
500 elever, 27 klasser	12.9 km	
Bodin videregående skole	37 min	🚶
965 elever	35.9 km	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 95/100

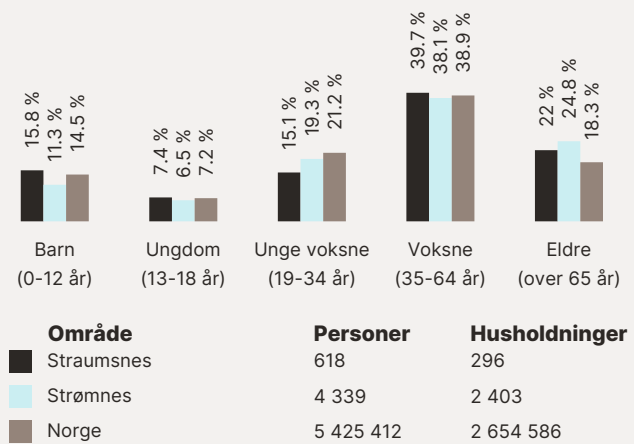


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling





## Barnehager


Valnesfjord barnehage Avd Løkås (1-5 år)	3 min	🚶
45 barn	2 km	
Stemland gårdsbarnehage (1-5 år)	5 min	🚶
29 barn	4.1 km	
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år)	12 min	🚶
30 barn	11.4 km	


## Dagligvare


Coop Prix Valnesfjord	13 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km	

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

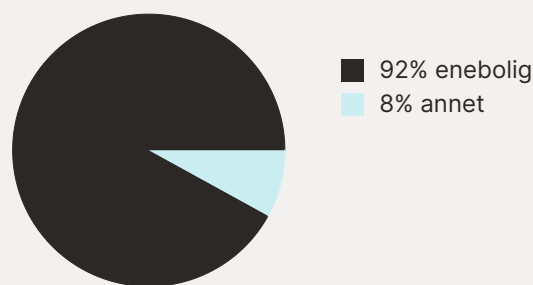
 Gateparkering  
Lett 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100





## Sport

-  Furnes balløkke 13 min   
Ballspill 1 km
-  Valnesfjord 21 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.9 km
-  Family Sports Club Fauske 14 min 
-  SKY Fitness Fauske 15 min 

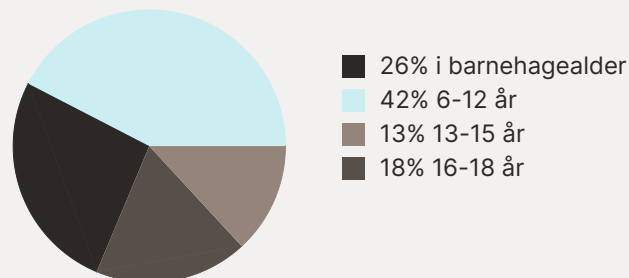
## Boligmasse



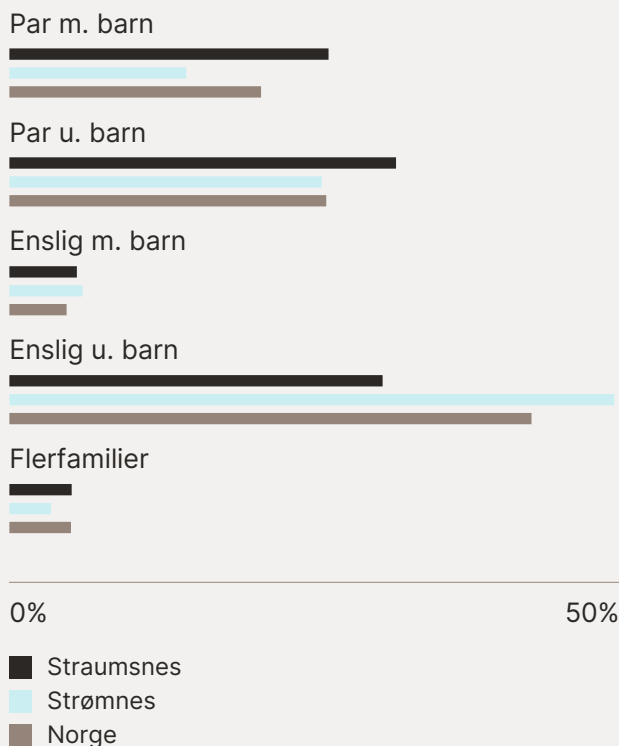
## Varer/Tjenester

-  AMFI Fauske 15 min 
-  Apotek 1 Sjøgata Fauske 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

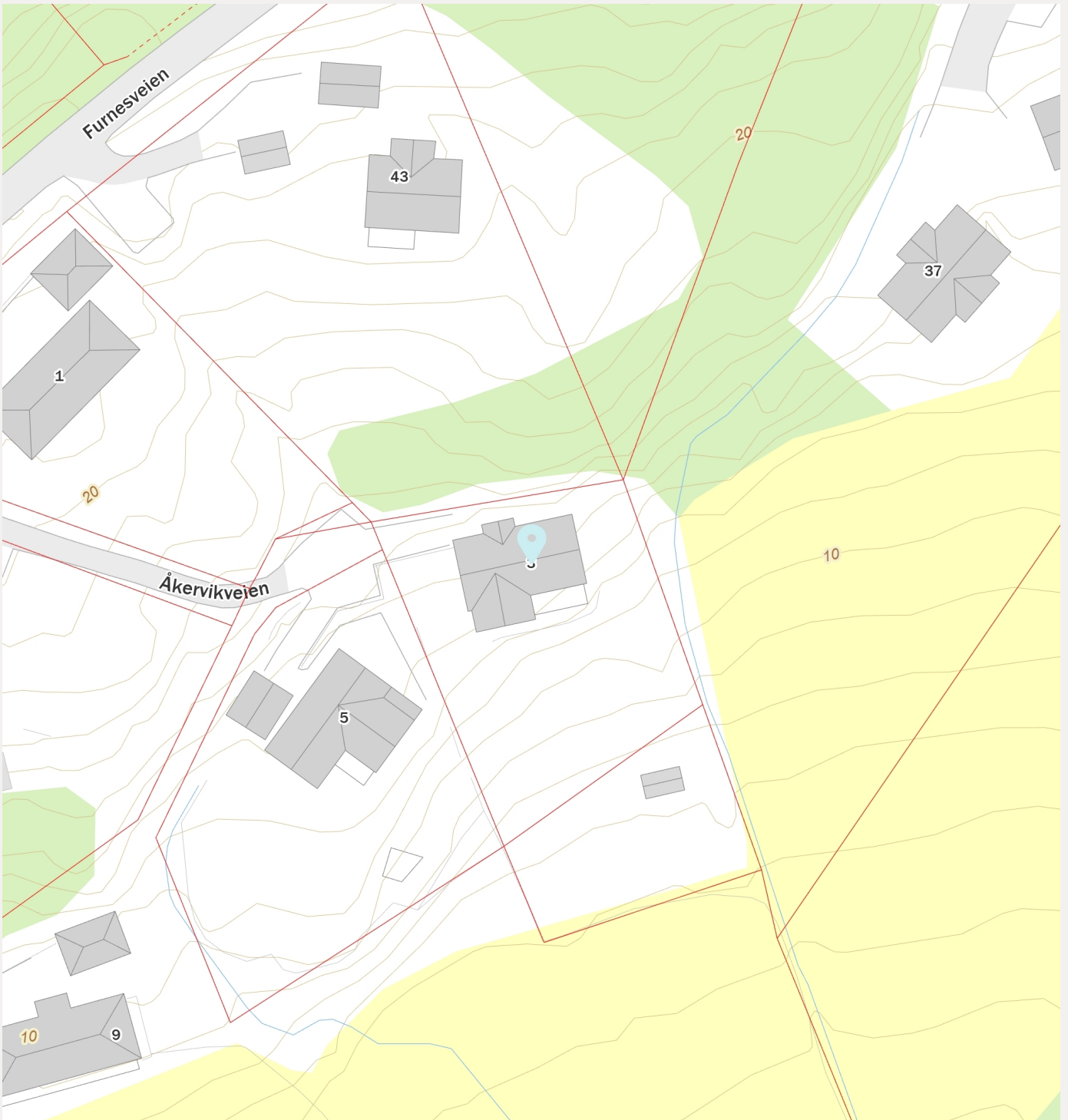
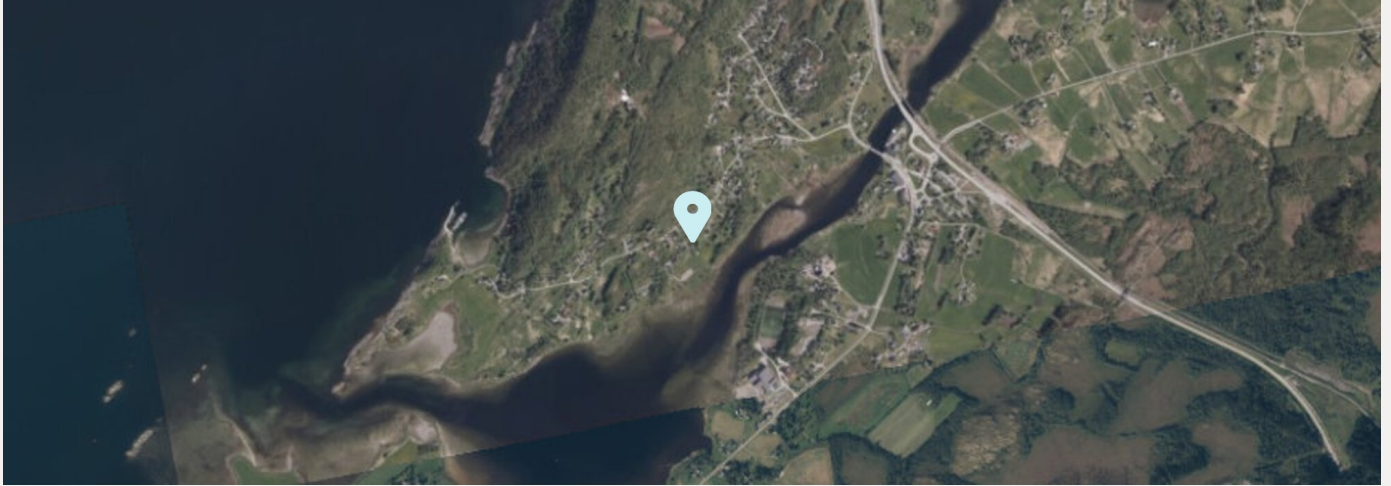


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Egenerklæring

Åkervikveien 3, 8215 VALNESFJORD

10 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkervikveien 3	Åkervikveien 3	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.10.2014.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her sammenhengende siden 01.10.2014.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81896523

## Informasjon om selger

---

Selger

Brakstad, Gaute

Selger

Anderssen, Linda Bremnes

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Kondensopsamling i lufting tak bad. Ekstra isolering lagt rundt lufting og det er etablert badromsvifte i vegg.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2025

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjkabinett. Gjort av huseier.

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ble oppdaget lekkasje rundt pipe i 2019. Midlertidig utbedret skade med tetting ved lekkasjepunkt frem til skifte av tak i 2021.

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2021

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet shingel tak, fjernet dårlig deler av undertak. Lagt nytt diffusionsåpent undertak, Aerodek Tradition Plus tak, pipehatter, takrenner, nedløp og annet beslag.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Morten Andre Olufsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet ytterdør, beslag under ytterdør samt vinduer på bad og do.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Pusset og malt deler av grunnmur. Utført av huseier.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert vegg og lagt ny bordkledning rundt veranda med 5 cm i kryss fra annen isolasjon for å redusere varmetap. Alle vinduer og altan dør byttet på vegg. Bygget ny veranda og laget trapp ned til bakkeplan. Deler av veranda har Til-Tak slik at det er tørt under veranda. Utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2017

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert vegg og lagt ny bordkledning vest og sør med 5 cm i kryss fra annen isolasjon for å redusere varmetap. Alle vinduer på veggene skiftet. Utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2016

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert vegg øst med 5 cm i kryss fra annen isolasjon for å redusere varmetap. Vinduet skiftet. Utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2015

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolert vegg og lagt ny bordkledning nord med 5 cm i kryss fra annen isolasjon for å redusere varmetap. Vindu på soverom og vaskerom skiftet. Utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Våren 2022 kom det vann inn i snekkerbod kjeller. I tillegg har det vært fuktig fjellgrunn ved snøsmelting eller mye nedbør i nordvest hjørne av krypkjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med vanninntrenging i snekkerbod kjeller ble drenering på øst siden av huset gravd opp og det ble lagt nye drengmasse og drengsrør, det er fortsatt noe fuktinntrengning på østvegg, blant annet i snekkerbod, men kraftig redusert mengde - Utført av huseier.

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Krysskoblet kurser i kjøkken og varmtvannstank. Ble fikset av Fauske Elektro høst 2014 etter en el sjekk i etterkant av overtagelse. Ingen andre feil funnet under sjekk.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nye stikkontakter og lysbryter yttergang, montert varmekabler med termostat. Byttet stikkontakt ute ved trapp. Montert lys over spisebord.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2022

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbil-lader og ny kurs til lader.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.3.2 Årstall**

2022

**10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet strømtilkobling til varmtvannsbereder og strømkontakt i kjeller

**10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

**10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.4.2 **Årstall**

2018

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget ny kurs til lys og stikkontakt ute veranda.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2016

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til automatsikringer i sikringskap. Laget kurs til drivhus og installert dobbelt strømuttak i drivhus.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2017

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet inntak strøm på grunn av endring av tykkelse på vegg.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ISE Nett

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2017

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet stikkontakter og lysbrytere stue vegg sør. Gjort av huseier.



10.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**

2016

10.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

10.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye stikkontakter installert og taklys installert i forbindelse med oppussing av nordøst vendt soverom. Utført av huseier.

10.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**

2016

10.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

10.9.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ekstra taklys installert stue. Utført av huseier.

10.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**

2025

10.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

10.10.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet taklys sørvendt soverom. Utført av huseier.

10.11.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.11.2 **Årstall**

2026

10.11.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

10.11.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet taklys vaskerom. Utført av huseier.

10.12.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.12.2 **Årstall**

2015

10.12.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært

Ufaglært

10.12.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installert badromsvifte bad. Utført av huseier.



**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Vann frosset kjeller i 2024 etter at kjellerdør hadde blitt stående åpen i 2 dager under kundeperiode. Fikset av rørlegger hos Valnesfjord Produksjon AS. I etterkant er det etablert mer isolering rundt rør og varmekabler med frostsikring som sikkerhetstiltak.

Tidligere huseier hadde fått et illebefinnende med vannkran på. På grunn av feil i avløpsrør kom vann opp på bad og vaskerom. Alle konsekvenser og feil ble fikset før nåværende huseier overtok og ble betalt av DNB Skadeforsikring AS. Etter overtakelse av huset i 2014 har nåværende huseier ikke opplevd noen utfordringer knyttet til dette.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2021

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Valnesfjord Produksjon AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2022

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet servant på do. Utført av huseier.

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.3.2 Årstall**

2016

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet toalett. Utført av huseier.

**13.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.4.2 Årstall**



2024

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny utekran.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Valnesfjord Produksjon

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2014

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nye avløpsrør ute.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Maskineier Roar Løkås AS

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert varmepumpe stue

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfred's Elektroservice AS



16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

- Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ny vedovn og andre hull pipe i 2014. Arbeid utført av Jens Enoksen(Driftsingeniør)  
Vedovn hadde feil på hengsel som gjorde at den ble reklamert og byttet av huseier i 2018 med nåværende ovn.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

- Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

- Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Det er etablert drivhus med plattning. I tillegg ble det etablert vannledning og strøm til drivhus i 2016. Det er lagt betongheller som gulv i drivhus. Drivhuset er rehabilitert i 2025 med enkelte nye plater og forsterkte konstruksjon. Reserveplater og andre reservedeler medfølger huset.

Byttet plattopp på kjøkken 2019, og stekeovn i 2018. Oppvaskmaskin skiftet i 2022. Utført av huseier.

Installert skap og benkeplate på soverom/hobbyrom 2025. Malt vegger og tak.  
Toalett ble malt med våtromsmaling i 2022.

Ved overvannsrør ved inngang til parkering bør det installeres varmekable som kan kobles til på vår hvis det er frosset for å unngå vann inn på parkeringsplass.

Nye vinduer til kjeller er bestilt og følger med huset.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring


En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 39043565**

# Egenerklærings skjema

Name: **LINDA BREMNES ANDERSEN**  
Date: **2026-06-10**

Identification:  
 LINDA BREMNES ANDERSEN

Name: **Gaute Brakstad**  
Date: **2026-06-10**


Identification:  
 Gaute Brakstad





This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Åkervikveien 3, 8215 VALNESFJORD

 FAUSKE kommune

# gnr. 76, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 21395-1370

Eiendomsverdi ref nr: KG1797

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømmerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

[kristoffer.mik@gmail.com](mailto:kristoffer.mik@gmail.com)

901 32 368



Mikalsen Takst

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjoner teknet med decra eller lignende.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med modernisering og utskiftning med tiden og i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

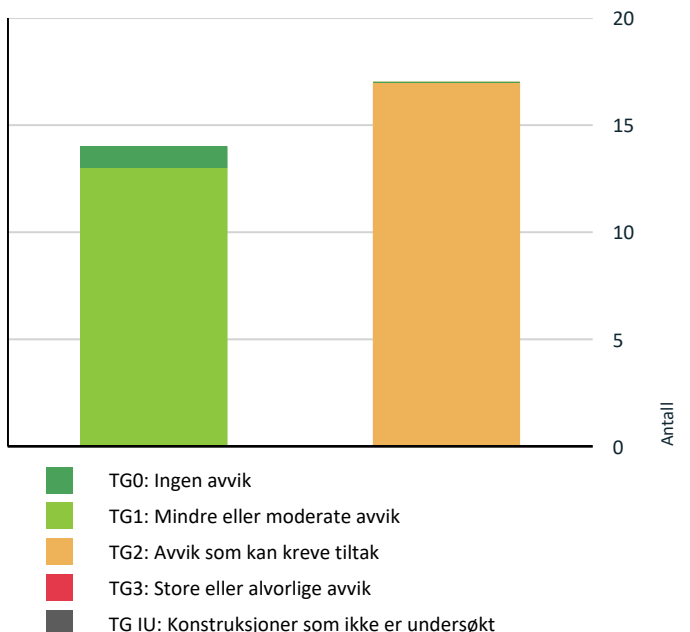
Det er fremlagt tegninger fra eier som er hentet fra tidligere prospekt.

- Sportbod med utvendig adkomst er tatt inn som del av soverom. Utvendig dør til sportsbod er lukket igjen.
- Det er etablert balkong med utgang fra stue.

Beskrivne tiltak er søknadspliktige og kostnader/muligheter for å byggemelde tiltak bør undersøkes videre. Det kan bli stilt krav om tilbakestilling til original tilstand fra bygningsmyndighetene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer. Gjelder vinduer i kjeller

##### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Det er avvik:

Bjelkelaget henger over 30cm fra drager som er maksimalt anbefalt avstand.

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

Det er avvik:

Det er synlig fuktighet i ene hjørnet på krypkjelleren.

Ved adkomst er det påvist fuktskade i sponplater etter, treverket har tatt skade som følge av vanninntrengning.

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

Det er avvik:

Trapp er av en enkel trekonstruksjon uten rekkverk.

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og videre tetthet kan ikke garanteres.

##### ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, og overflatene har redusert forventet levetid sammenlignet med nye løsninger.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

## **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og videre tetthet kan ikke garanteres.

## **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, og overflatene har redusert forventet levetid sammenlignet med nye løsninger.

## **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, tak og isolasjon.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1975

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

#### Modernisering

Ifølge egenerklæringen:

2014

Nye avløpsrør ute lagt – Maskineier Roar Løkås AS.

Ny vedovn montert og hull i pipe endret – Jens Enoksen.

2015

Etterisolert vegg mot nord og lagt ny bordkledning med 5 cm kryssisolasjon for å redusere varmetap. Vindu på soverom og vaskerom skiftet – utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

Baderomsvifte på bad installert – utført av huseier.

2016

Etterisolert vegg mot øst med 5 cm kryssisolasjon for å redusere varmetap. Vindu skiftet – utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

Byttet til automatsikringer i sikringsskap. Kurs til drivhus laget og dobbelt strømuttak i drivhus installert – Fauske Elektro.

Nye stikkontakter installert og taklys montert i forbindelse med oppussing av nordøstvendt soverom – utført av huseier.

Ekstra taklys installert i stue – utført av huseier.

Drivhus med platting etablert. Vannledning og strøm til drivhus lagt opp, og betongheller lagt som gulv i drivhus.

2017

Etterisolert vegg mot vest og sør og lagt ny bordkledning med 5 cm kryssisolasjon for å redusere varmetap. Alle vinduer på veggene skiftet – utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

Byttet inntak for strøm på grunn av endring av tykkelse på vegg – ISE Nett.

Stikkontakter og lysbrytere på sørvegg i stue skiftet – utført av huseier.

2018

Etterisolert vegg og lagt ny bordkledning rundt veranda med 5 cm kryssisolasjon for å redusere varmetap. Alle vinduer og altandør på veggen byttet. Ny veranda bygget og trapp ned til bakkeplan laget. Deler av veranda har Til-Tak slik at det er tørt under veranda – utført av huseier med noe hjelp av faglært i dugnad.

Ny kurs til lys og stikkontakt ute på veranda – Fauske Elektro.

Vedovn reklamert og byttet av huseier med nåværende ovn på grunn av feil på hengsel.

2021

Varmtvannsbereder og hovedstoppekran skiftet – Valnesfjord Produksjon AS.

Nytt tak lagt etter tidligere lekkasje rundt pipe: shingeltak fjernet, dårlige deler av undertak fjernet, nytt diffusjonsåpent undertak, Aerodek Tradition Plus tak, pipehatter, takrenner, nedløp og annet beslag montert – Morten Andre Olufsen.

2022

# Tilstandsrapport

Drenering på østsiden av huset gravd opp, og nye drensmasser og drenerør lagt etter vanninntrenging i snekkerbod i kjeller, det er fortsatt noe fuktinntrengning i snekkerbod etter skifte, men kraftig redusert mengde. - Utført av huseier,

Elbillader og ny kurs til lader montert – Fauske Elektro.

Strømtilkobling til varmtvannsbereder og strømkontakt i kjeller skiftet – Fauske Elektro.

Servant på toalett skiftet – utført av huseier.

Toalett malt med våtromsmaling.

Oppvaskmaskin skiftet – utført av huseier.

2023

Nye stikkontakter og lysbryter i yttergang lagt opp, varmekabler med termostat montert, stikkontakt ute ved trapp byttet og lys over spisebord montert – Fauske Elektro.

Ytterdør, beslag under ytterdør samt vinduer på bad og toalett skiftet – utført av huseier.

2024

Vann frøs i kjeller etter at kjellerdør hadde stått åpen i to dager under kuldeperiode. Dette ble utbedret av rørlegger hos Valnesfjord Produksjon AS. I etterkant ble det etablert mer isolering rundt rør og varmekabler med frostsikring som sikkerhetstiltak.

Ny utekran installert – Valnesfjord Produksjon.

Varmepumpe i stue installert – Alfred's Elektroservice AS.

2025

Dusjkabinett byttet – utført av huseier.

Byttet taklys på sørvendt soverom – utført av huseier.

Deler av grunnmur pusset og malt – utført av huseier.

Drivhuset rehabilitert med enkelte nye plater og forsterket konstruksjon. Reserveplater og andre reservedeler følger med huset.

Skap og benkeplate på soverom/hobbyrom installert, og vegger og tak malt.

2026

Taklys på vaskerom skiftet – utført av huseier.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av alu.

# Tilstandsrapport

Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger er kledd med stående kledning, alle vegger er etteisolert 5cm med ny vindsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpning i nedkant av kledning bør etableres for å unngå skader på kledning over tid.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldt loft med plater på deler av gulv. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig.

Vinduer er visuelt kontrollert på befaringsdagen uten at punkterte glass ble påvist.

Eier har kjøpt vinduer til kjeller, disse medfølger salget ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og tiltak over tid må regnes med. Stedvis slitasje på vinduer. Gjelder vinduer i kjeller

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid, sett i sammenheng med alder og slitasje. Dette for vinduer i kjeller

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue og trapp til balkong. Møre royal bord som dekke og malt treverk som rekkverk.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bjelkelaget henger over 30cm fra drager som er maksimalt anbefalt avstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under videre oppsyn, dersom det påvises sig i terrasse på ytterpunkter må det gjøres tiltak med å understøtte balkongen.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er ikke foretatt røyktest av pipe og ildsted. Vurderingen er kun basert på visuell observasjon på tilgjengelige overflater.

## TG2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av kjeller med større takhøyde er benyttet til bod og lagring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fuktighet i ene hjørnet på krypkjelleren.

Ved adkomst er det påvist fuktskade i sponplater etter, treverket har tatt skade som følge av vanninntrengning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller brukes idag som lagring og tidvis inntrengning av vann vil ikke gjøre stor skade sammenlignet med innredet boligrom. For å minimere inntrengning vil det måtte påregnes tiltak med drenering.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har enkel tretrapp ned til krypkjeller fra matbod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er av en enkel trekonstruksjon uten rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkel trapp vil måtte brukes med varsomhet, vurder å etablere rekkverk for å kunne benytte trapp på en sikrere måte.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er som fra byggeår.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og videre tetthet kan ikke garanteres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av overflater for å sikre en vanntett konstruksjon må regnes med over tid. Eldre overflater vil ha økt risiko for lekkasjer/sprekker i sjiktet som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, og overflatene har redusert forventet levetid sammenlignet med nye løsninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Fornyng av overflater for å sikre en vanntett konstruksjon må regnes med over tid. Eldre overflater vil ha økt risiko for lekkasjer/sprekker i sjiktet som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er gjort visuelt fuktøk fra underliggende krypkjeller, det er vurdert at det ved lekkasje vil kunne synliggjøres tidlig i underliggende konstruksjoner da vannet ledes nedover naturlig.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad er som fra byggeår.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Overflater er visuelt kontrollert uten at det ble påvist skader eller synlige mangler på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, gjenværende brukstid er usikkert og videre tetthet kan ikke garanteres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fornyng av overflater for å sikre en vanntett konstruksjon må regnes med over tid. Eldre overflater vil ha økt risiko for lekkasjer/sprekker i sjiktet som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Store deler av forventet levetid er oppbrukt, og overflatene har redusert forventet levetid sammenlignet med nye løsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fornyng av overflater for å sikre en vanntett konstruksjon må regnes med over tid. Eldre overflater vil ha økt risiko for lekkasjer/sprekker i sjiktet som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjort visuelt fuktsøk fra underliggende krypkjeller, det er vurdert at det ved lekkasje vil kunne synliggjøres tidlig i underliggende konstruksjoner da vannet ledes nedover naturlig.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i eik profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Kitchenbard montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. IPlass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegg og takplater i himling.

Utstyrt med toalett og servant i innredning.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **Avløpsrør**

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i boligen er delvis skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **Ventilasjon**

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, elektrisk vifte og naturlig avtrekk på bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200L Bereder plassert i krypkjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

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.

**1975**

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

**Nei Det er utført egeninnsats av eier, se egenerklæring.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**For arbeider utført av elektriker foreligger dette, arbeider uført som egeninnsats mangler dette.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i matbod.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Samsvarserklæring ligger i boligmappa for arbeider utført av elektro foretak.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/berg.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

## TG2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975. Det er utført enkel lokal utbedring ved inngangsdør til kjeller etter innsig av vann.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

Eldre drenering har redusert funksjon sammenlignet med ny løsning.

Tiltak må påregnes over tid. Omfang og behov bør vurderes nærmere ved symptomer eller endret bruk av underetasje.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker etablert over fjell primært.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Terrenghorhold

### Beskrivelse

Flatt terreng og skrående terreng på siden av bygget.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og/eller radonmåling medfører usikkerhet rundt radonnivå i boligen

# 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

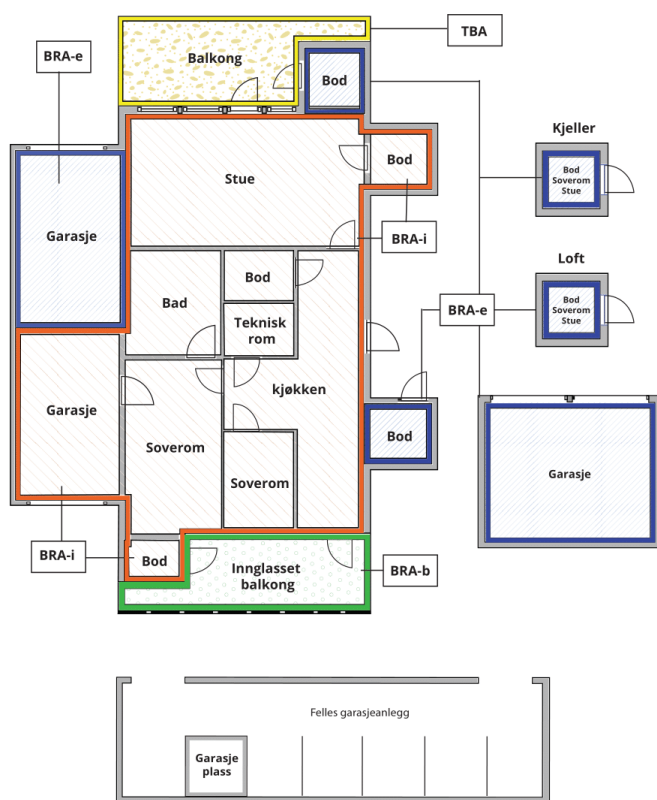
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113			113	34
Kjeller		19		19	
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>19</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, bod, vaskerom, vindfang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

## Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger fra eier som er hentet fra tidligere prospekt.

- Sportbod med utvendig adkomst er tatt inn som del av soverom. Utvendig dør til sportsbod er lukket igjen.
- Det er etablert balkong med utgang fra stue.

Beskrevne tiltak er søknadspliktige og kostnader/muligheter for å byggemelde tiltak bør undersøkes videre. Det kan bli stilt krav om tilbakestilling til original tilstand fra bygningsmyndighetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt under tilbygg/modernisering og egenerklæringsskjema.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vurderingen av om boligen har åpenbare ulovligheter er basert på en begrenset visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon eller konstruksjoner. Skjulte forhold eller eventuelle ulovlige arbeider som ikke er synlige kan derfor ikke utelukkes.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	76	120		0	1082.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkervikveien 3

### Hjemmelshaver

Brakstad Gaute, Anderssen Linda Bremnes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Valnesfjorden. Området består av blandet bebyggelse, delte boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse, både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate ned til privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er skrående i terreng med plant opparbeidet adkomst. Plen, beplantning og trær for øvrig.

### Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk via panelovner.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 76 /120 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER												
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
76	120	0	0	Grunneiendom	18.03.1974	1082,5	1120	Målebrev	Bolig	SKOGLI	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	<u>BRAKSTAD GAUTE</u>	Åkervikveien 3	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	03.10.2014	
	<u>ANDERSSEN LINDA BREMNES</u>	ÅKERVIKVEIEN 3	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	03.10.2014	

EIERHISTORIKK (6)					
ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERTET	AVGITT
Hjemmelshaver	6	1/5	<u>BREVIK LINDA</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	5	1/5	<u>PEDERSEN DAG MAGNE</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	4	1/5	<u>LANGNES TORE JØRGENSEN</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	3	1/5	<u>LANGNES RITA</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	2	1/5	<u>SOLVANG ÅSE</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>LANGNES ALF MAGNUS</u>	09.09.1974	03.10.2014

## Utskilt fra: 76/12

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER													
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	1120	Målebrev 1675	18.03.1974		J.nr. 4/74		<u>76/12</u>					
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	7619	13.11.2023	03.01.2024	23/4432	1841has	<u>76/2 76/393</u>	Tinglyst	24.01.2024		KJERSTI NETELAND FOSSHEIM	000474

TEIGER								
TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91246009	23	7464610	507258	1082,5				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
J	4/74
M	1675

**GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 76 /120 /0 /0**

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	188864546	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	2	203	0	203	0	12.02.2021	N:7464612 Ø:507260

ETASJER										
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	1	113	0	113	0	0	0	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0	0	0	0
sum	1	203	0	203	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
<u>184103033</u> <u>Åkervikveien</u> <u>3</u>	H0101	203	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>76/120/0/0</u>	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 76 /120 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER												
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
76	120	0	0	Grunneiendom	18.03.1974	1082,5	1120	Målebrev	Botlig	SKOGLI	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	<u>BRAKSTAD GAUTE</u>	Åkervikveien 3	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	03.10.2014	
	<u>ANDERSSEN LINDA BREMNES</u>	ÅKERVIKVEIEN 3	8215 VALNESFJORD	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	03.10.2014	

EIERHISTORIKK (6)					
ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERTET	AVGITT
Hjemmelshaver	6	1/5	<u>BREVIK LINDA</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	5	1/5	<u>PEDERSEN DAG MAGNE</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	4	1/5	<u>LANGNES TORE JØRGENSEN</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	3	1/5	<u>LANGNES RITA</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	2	1/5	<u>SOLVANG ÅSE</u>	03.10.2014	03.10.2014
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>LANGNES ALF MAGNUS</u>	09.09.1974	03.10.2014

## Utskilt fra: 76/12

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER													
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	1120	Målebrev 1675	18.03.1974		J.nr. 4/74		<u>76/12</u>					
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	7619	13.11.2023	03.01.2024	23/4432	1841has	<u>76/2 76/393</u>	Tinglyst	24.01.2024		KJERSTI NETELAND FOSSHEIM	000474

TEIGER								
TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91246009	23	7464610	507258	1082,5				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
J	4/74
M	1675

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188864546	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	2	203	0	203	0	12.02.2021	N:7464612 Ø:507260

ETASJER										
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	1	113	0	113	0	0	0	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0	0	0	0
sum	1	203	0	203	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER														
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ	
184103033 Åkervikveien 3	H0101	203	0	0	0	Bolig	Kjøkken	76/120/0/0	12.02.2021		Nei			

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	REFERANSE	VIS
184103033 <a href="#">Åkervikveien 3</a>		8215 VALNESFJORD	N:7464611,9993919 Ø:507259,999581348		<a href="#">Detaljer</a>



**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Furnes, Valnesfjord			76		12
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygging	Våningshus	2.3.74	dato	4.3.74	sak
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Alf Langnes		Valnesfjord			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
D.s.		D.s.			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
D.s.		D.s.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Jfr. innflyttingsattest av 9.4.75.

Loft:	Ingen merknader.
1. etg.:	Ingen merknader.
Grunnmur:	Ingen merknader.
Utvendig:	Ingen merknader.

Fauske den 19. desember 1975

Huset er oppført i samsvar  
med bygningsrådets tegninger  
stemplet den 4.3.74

  
Bjarne Hansen  
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Fauske Sparebank, Fauske
- 

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Fauske, 76/120

Furnesveien

Åkervikveien

Åkervikveien

3

7

5

5 m

### Kartlagsinfo for valgt punkt

- KPA aktsomhet kvikkleire
- Kommuneplan hovedplan
- Kommuneplan

#### Kommuneplan

Planidentifikasjon	2015005
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredeisesdato	22.03.2018
Plannavn	Kommuneplanens arealdel Fauske kommune

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

#### Arealformål

Planidentifikasjon	2015005
Arealbruk	Boligbebyggelse
Arealbrukstatus	Nåværende
Områdenavn	B38

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

#### Båndleggingszone

Planidentifikasjon	2015005
Båndlegging	Båndlegging etter andre lover
Hensynsonenavn	H740_N

Grunnkart 76/120. Det tas forbehold om feil i kartgrunnet.



## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 76

Bnr.: 120

Fnr.:

Snr.:

**8 Legalpant og andre økonomiske forhold**Ubetalte gebyr: Nei  Ja  Beløp: kr

Forfall:

Hvilken type gebyr:

**Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:**Nei  Ja  Beløp: krEr nota sendt? Nei  Ja **Kommunal eiendomsskatt:**Nei  Ja  Årlig skatt<sup>1</sup> kr 5073,-I år er skatten<sup>2</sup> kr.

Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

**Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:**Nei  Ja 

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Type gebyr:	Kryss av
Vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Avløp	<input checked="" type="checkbox"/>
Tømming av slamavskiller	<input type="checkbox"/>
Renovasjon	<input type="checkbox"/>
Brannsyn, feiing	<input checked="" type="checkbox"/>

Faktisk gebyr	Kr. 19 906,-
---------------	--------------

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

<sup>1</sup> Full skatt

<sup>2</sup> Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



Iris kundesenter

Dato: 12.05.2026

Telefon: 75507550

E-post: [kundesenter@iris-salten.no](mailto:kundesenter@iris-salten.no)

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1841.76.120.0.0

Adresse: Åkervikveien 3

Eierkontakt: Brakstad Gaute

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 3 955,64 \*

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 12.05.2026

**Faktura med forfall 20.05.26 - Kto.nr. 1503 35 69650, KID 26050000007221033 kr 988,91**

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

**Mvh**

**Iris Kundesenter**

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





**Erklæring om rettighet i fast eiendom.**

Innsenders navn: Fauske kommune	 Doknr: 1004226 Tinglyst: 22.01.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 93	
Postnummer og -sted: 8201 Fauske	
Organisasjonsnummer: 972 418 021	

**Avgivere**

Hjemmelshaver	Fødselsnr	Kommunenr	Gnr	Bnr
Bengt Walnum	011171 [REDACTED]	1841	76	393

(Kommunennummer 1841 er Fauske kommune.)

**Rettighetshavere**

Kommunennummer	Kommunenavn	Gnr	Bnr
1841	Fauske kommune	76	118
1841	Fauske kommune	76	120
1841	Fauske kommune	76	186
1841	Fauske kommune	76	187

**Beskrivelse av rettighet**

Vegrett gir ovenfor nevnte rettighetshavere rett til å benytte gårdsvegen over Gnr: 76 Bnr: 393 som atkomst til eiendommene.

Vedlikeholdsutgifter dekkes av rettighetshaverne i felleskap og i forhold til bruk.

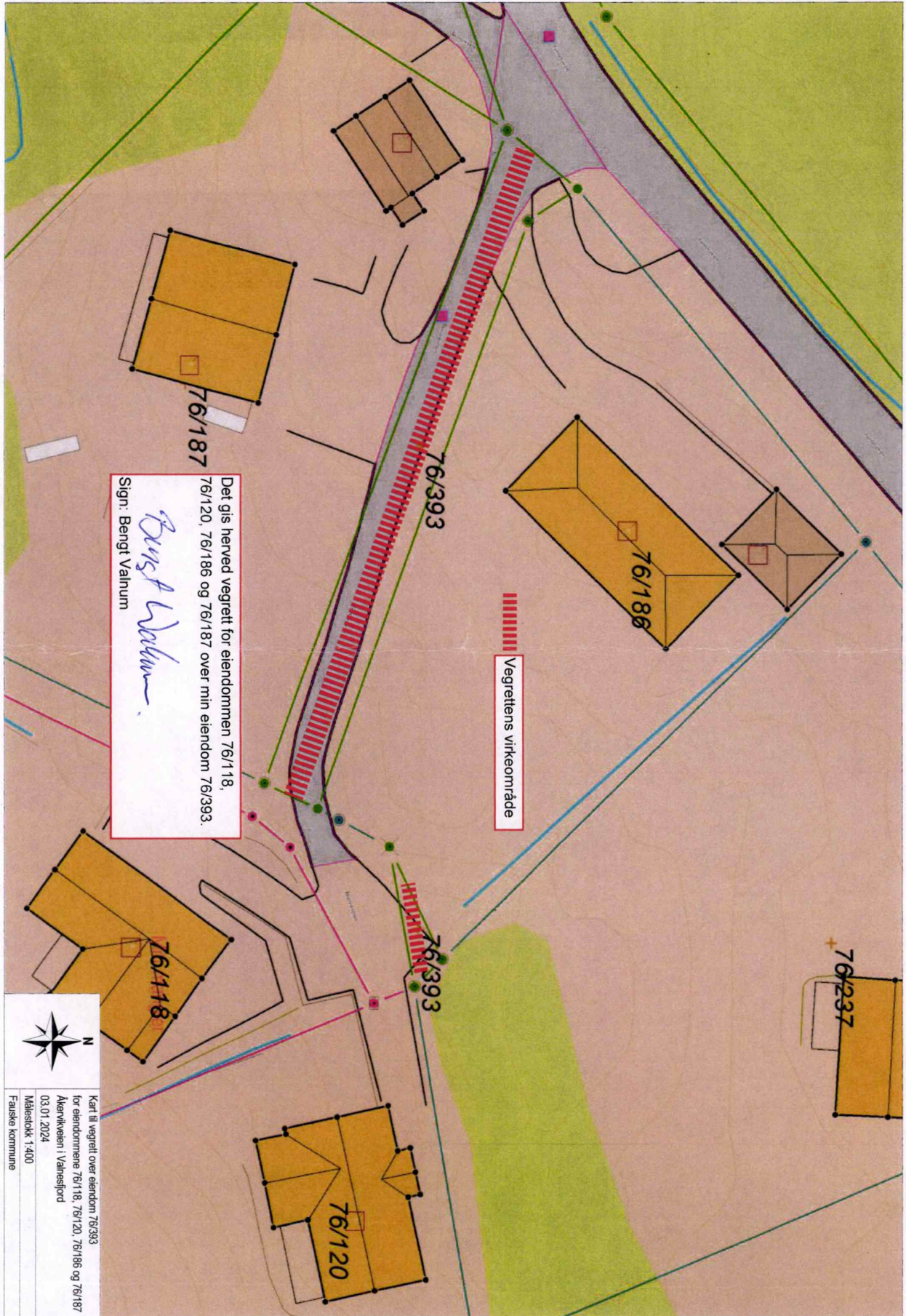
Kjøring etter vegen må ikke skje på en slik måte eller under slike forhold at det kan være fare for skader på vegbane, stikkrenner og grøfter. Skjer det skader skal disse straks utbedres av den som har forvoldt skaden.

Vegretten gir rett til kjøring med kjøretøy som til enhver tid er normalt for en husstand.

Kart over eiendommene med rettighetene inntegnet er vedlagt. Se baksiden.

**Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Nodde 9/1-24	Bengt Walnum.



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00241719	11.05.2026	85260076

---

### Ident

2024/1004226/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DBNR. 5887 / 19 74 DBF. 9.9.19 74  
 Stempel kr. 45,-  
 nr. 727 b  
 RICH. ANDVORD A/S  
 ETABL. 1865  
 OSLO

# Skjøte

Undertegnede Johanne (Pedersen) Johansen  
 .....  
Valnesfjord født 20/2-31  
 ..... (Datum og årstall)  
 skjøter og overdrar herved til Alf Langnes  
 .....  
 m Valnesfjord født 2/6-38  
 ..... (Datum og årstall)  
 min/vår eiendom "Skoglj"  
 g.nr. 76 br.nr. 120 av skyld mk. 0,01 i Fauske herred<sup>1)</sup>  
 matr.nr. .... til ..... gate/vei ..... i .....<sup>1)</sup>  
 for en kjøpesum stor kr. 4,480,-  
 som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Kjøperen må selv vedlikeholde veien til sin parsell. Kjøperen skal ha rett til å komme til stranden over hoverdbruket.

Fauske den 19 19 74

*Johanne Johansen*  
 (Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Johanne (Pedersen) Johansen  
 har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Stemland den 19 19 74

*Ditlev Johansen*

Anker Stemland

Fødselsdato 4/4-15

Adresse Valnesfjord

Borgny Stemland

Fødselsdato 21-5-1925

Adresse Valnesfjord

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Fauske den 1-9 19 74

Vi/Jeg bekrefter herved at Ditlev Johansen  
 har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Anker Stemland

Fødselsdato 4/4-15

Adresse Valnesfjord

Borgny Stemland

Fødselsdato 21-5-1925

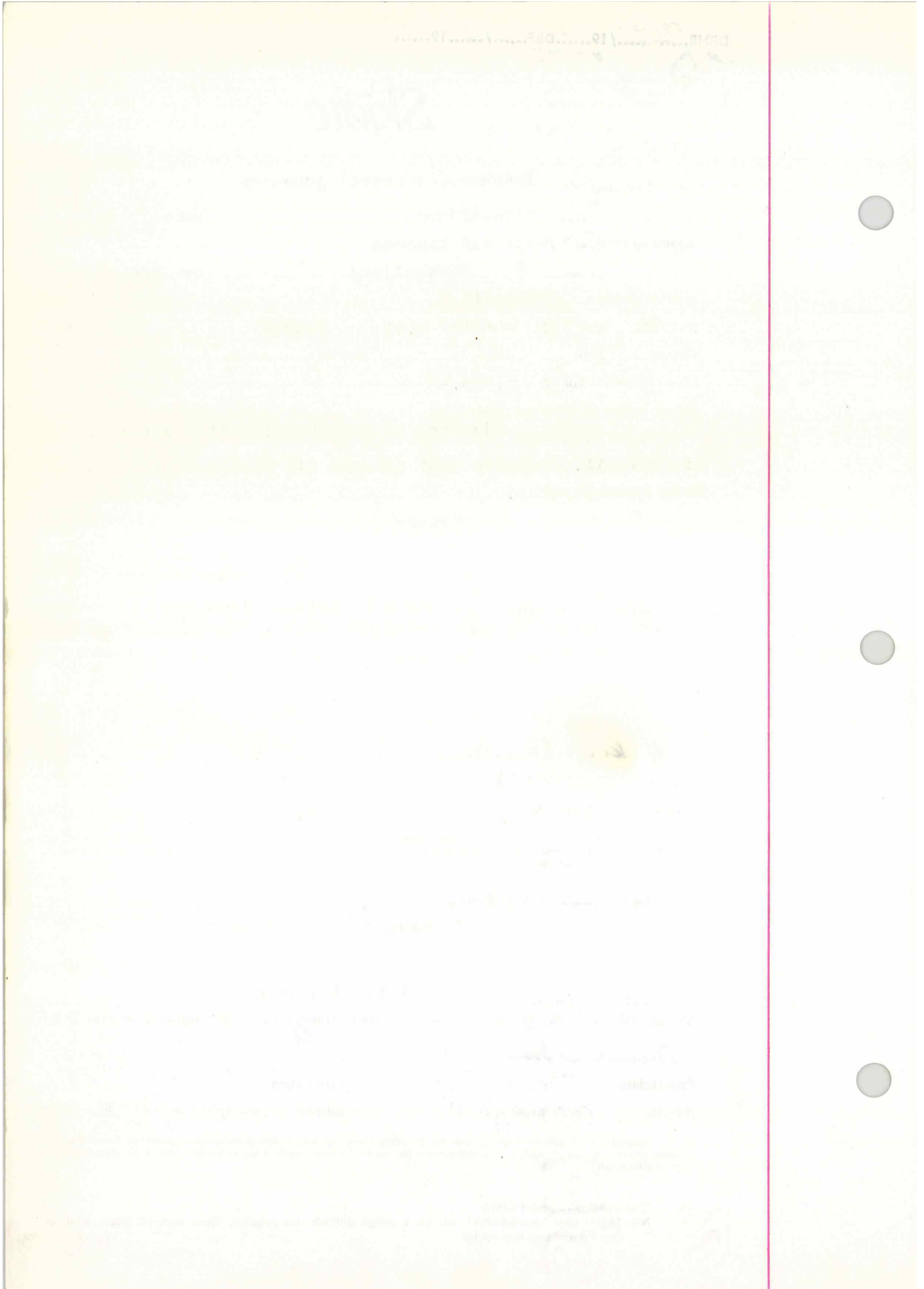
Adresse Valnesfjord

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

*aw*



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00241718	11.05.2026	85260076

---

### Ident

1974/5887/74

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

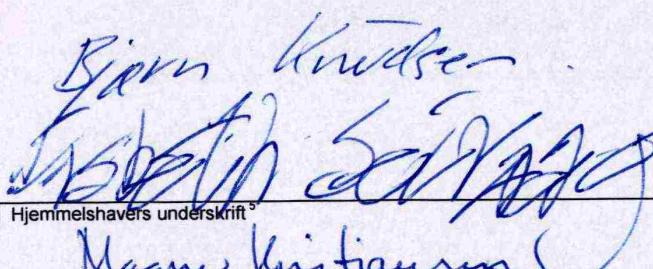
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): Advokat Sigurd A. Refvik Eiendom AS		Plass for stempel  Doknr: 846029 Tinglyst: 03.10.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Pb 151		
Postnummer: 8209	Poststed: Fauske	
Fødselsnr./Org.nr. 879 319 382	Ref.nr. 214079	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Magne Kristiansen	080250 [redacted]
Bjørn Knudsen	071068 [redacted]
Lisbeth Seivaag	060471 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1841	Fauske	76	187		
1841	Fauske	76	118		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1841	Fauske	76	120		
	1841	Fauske	76	118		
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 19/8-14	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  Magne Kristiansen
-----------------	--

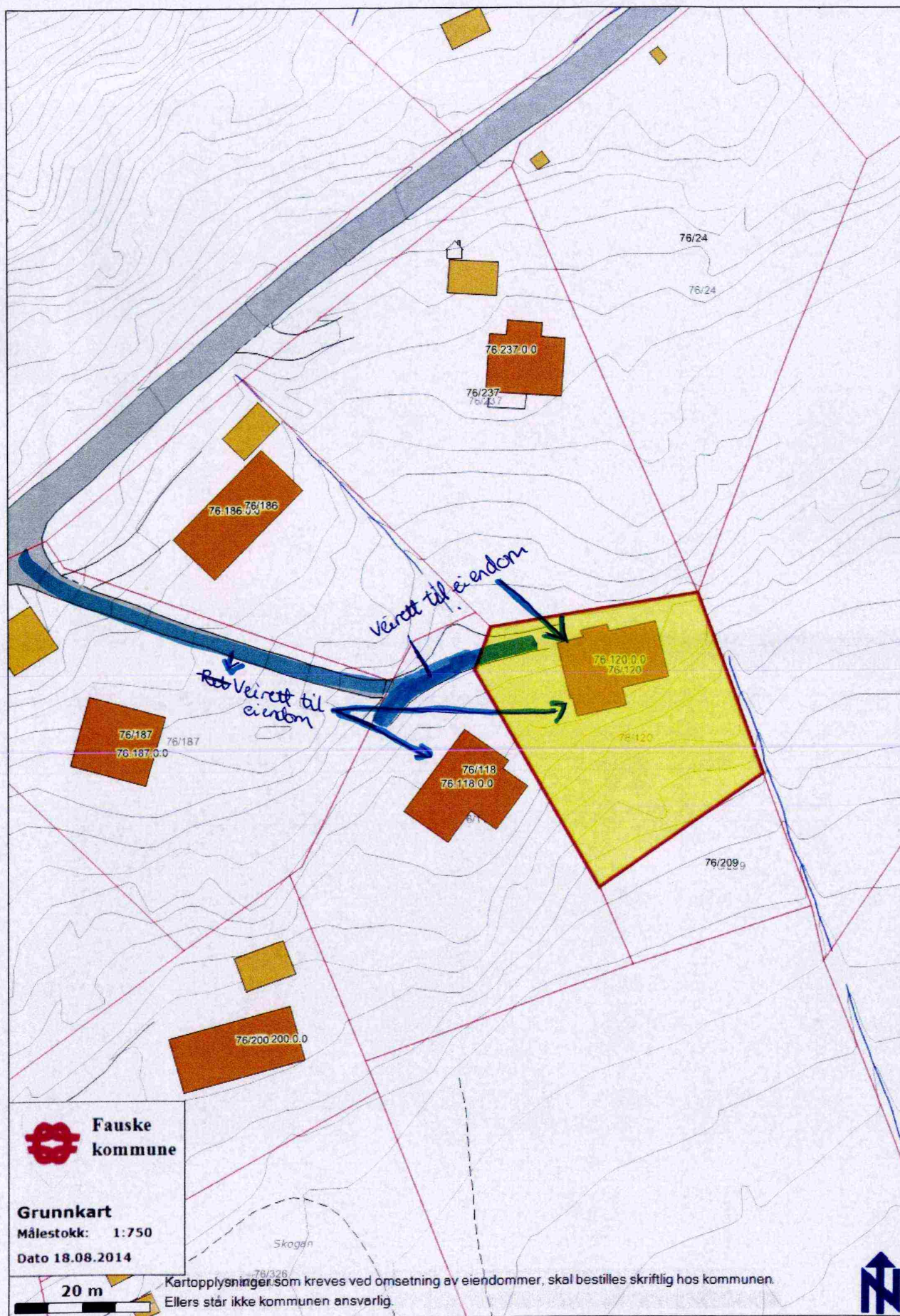
<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Veirett for eiendom gnr.:76, bnr.:120 i Fauske over eiendommene gnr.: 76, bnr.: 187 i Fauske og gnr.: 76, bnr.:118 i Fauske,	
samt en veirett for eiendom gnr.: 76, bnr.:118 i Fauske over eiendom gnr.: 76, bnr.: 187 i Fauske.	
Alle bruksnummer tilknyttet veiretten forplikter seg til å dele ansvaret for vedlikehold samt vedlikeholdskostnader.	
Se vedlagt kart for inntegning av veiretten, og hvilke eiendommer veiretten gjelder.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

<b>5. Andre avtaler</b> (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
19/8-14	Magnus Kristiansen

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00241720	11.05.2026	85260076

---

### Ident

2014/846029/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss