

Valnesveien 291

RENOVERING- OPPUSSINGSOBJEKT PÅ VALNES

notar



Prisantydning Kr 1 450 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 162/181 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Valnesveien 291

Enebolig over 1 1/2 etasje pluss kjeller i
Valnesveien 291 til salgs - Renoverings/
oppussingsobjekt

Adresse	Valnesveien 291 8056 SALTSTRAUMEN
Prisantydning	Kr 1 450 000,-
Omkostninger	Kr 37 340,-
Totalpris	Kr 1 487 340,-
BRA-i/BRA Total	162/181 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1968
Soverom	2
Etasje	2

Enebolig over 1 1/2 etasje pluss kjeller. Boligen er oppført i ca. 1968. Boligen har de senere år vært under oppussing og renovering som ikke er fullført og bilder viser dette tydelig. Nytt taktekke er lagt. Utvendig er det delvis etterisolert, lagt vindsperre og lektet ut, men yttervegger er ukledt. Nye vinduer er montert i store deler av boligen og det er påbegynt å legge ny terrasse på baksiden. Nytt inngangsparti er påbegynt, ikke fullført. Det er påbegynt, men ikke fullført oppgraderinger av innvendige flater. Boligen er å betrakte som et oppussings/renoveringsobjekt da det er en god del gjenstående arbeid av det som er påbegynt som må fullføres. Nytt el-skap med 16 kurser over automatsikringer. El-anlegget er ikke ferdigstilt. Frittstående uthus på eiet tomt på ca. 724kvm.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	26

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken under renovering.jpg



Del av kjøkken med vedovn.jpg



Del av baderommet i etasjen.jpg



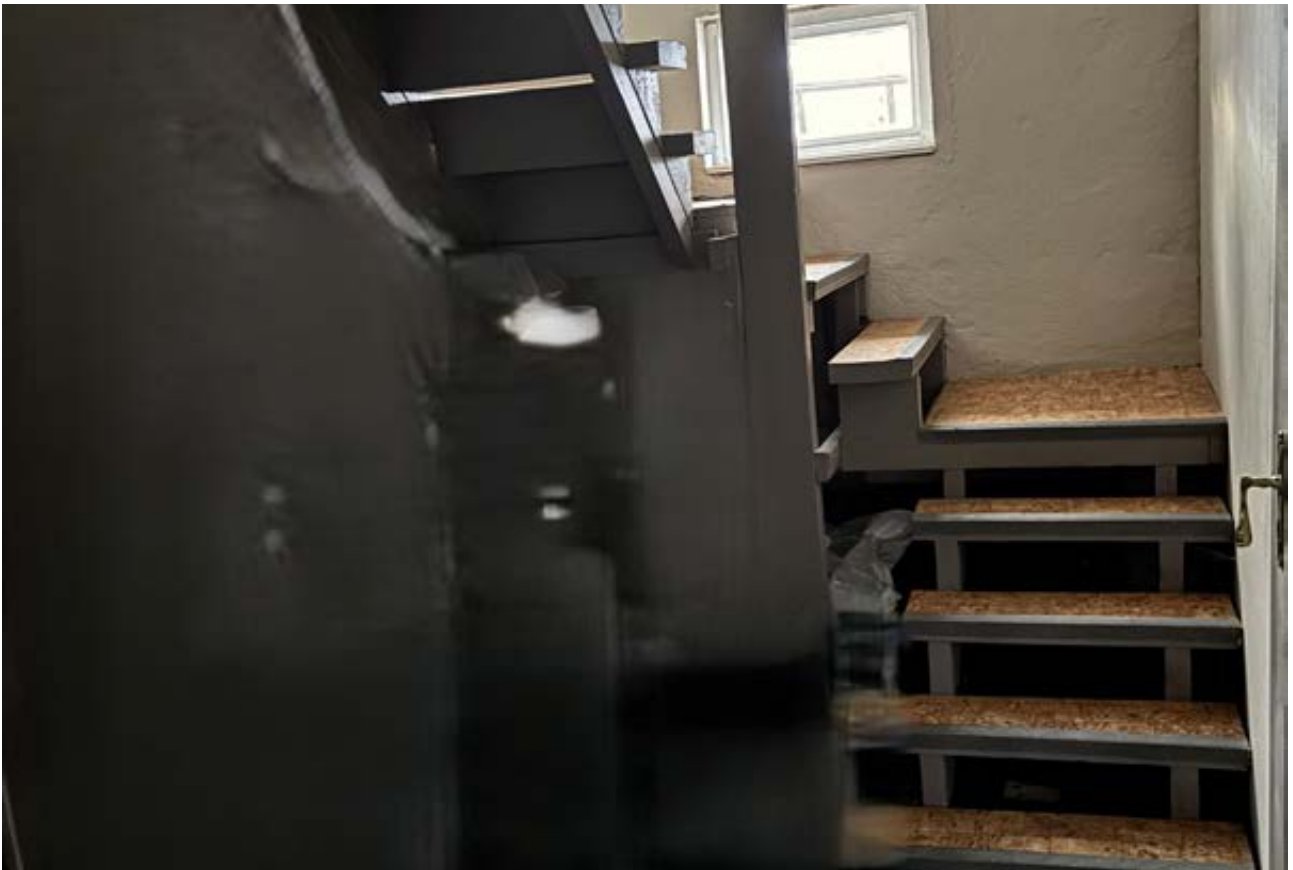
Del av stuen mot gang og utgangsparti- inngang til kjøkken mot høyre side



Del av stuen i hovedetasjen



Bilde av soverom i 2 etasjen - under renovering



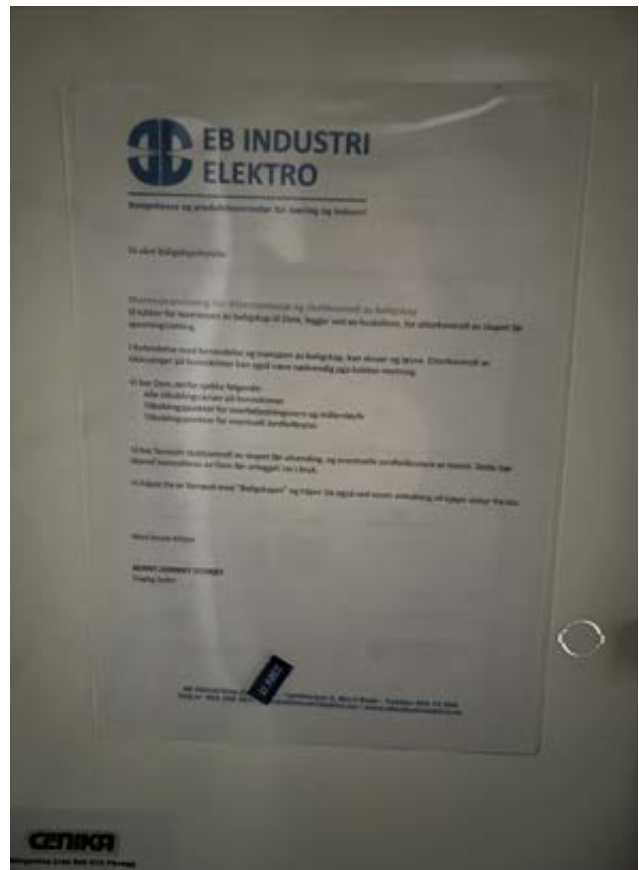
Bilde av trappeoppgang fra kjeller



Inngang til rom i kjeller fra nedsiden av boligen - påbegynt, ikke ferdigstilt



Sikringsskapet under arbeid- ikke ferdigstilt



Fra EB Industri og Elektro



Uthuset



Fremsiden av boligen



Kortsiden

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligeiendommen befinner seg på Valnes ca. 18 km sør for Saltstraumen i et boligområde med sprett bebyggelse. Ca. 46 km til Bodø.

sentrum. Tilfredsstillende utsikt med gode solforhold. Flott beliggende i naturskjønne omgivelser i nær tilknytning til tur-terreng og sjøen med gode fiskemuligheter

ADKOMST

Man kjører kystveien (FV17- Saltstraumveien) fra Bodø mot Ørnes og svinger av til høyre, inn Valnesveien ved Valnes. Følger veien frem til Valnesvika og svinger så opp til venstre inn til boligen. Privat vei opp til boligen. Veirett er tinglyst i 1968. Gruset privat vei frem til boligen og biloppstillingsplass ved boligen



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN

OPPDRAKSNUMMER

7-0058/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 110, bruksnummer 38, , ideell andel 1/1.
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Inge opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Arva opplyser: Det elektriske anlegget på målernr. 6970631408029595, adresse Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN, ble sist kontrollert den 20.06.2002.

Rapportnr. 33779 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget. I forbindelse med salg anbefales det elektriske anlegget kontrollert av sertifisert elektrovirksomhet.

Medhjelper opplyser at det er foretatt påbegynt oppgraderinger av det elektriske anlegget som ikke er fullført. Ny eier må bekoste ferdigstilling av anlegget slik at det blir i forskriftsmessig stand

TOMT

Eiet tomt på 724 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten som er noe hellende er overdekt med snø. fremstår med plenområde og hage

Det foreligger skylddeling fra 02.04.1968 som beskriver tomten. I matrikelopplysninger er tomten oppgitt til å være 723 kvm, mens den i kartverket er registrert med fiktive grenser. Dette medfører at ny eier, for egen kostnad må søke om oppmåling med bakgrunn i skylddelingssforretningen, som er vedlagt salgsoppgaven.

SOLFORHOLD

Normalt gode sol og lysforhold

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.12.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen på hovedtaket er av stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Underliggende konstruksjoner er ukjent over opprinnelig undertak.

Taktekke over tilbygg er sannsynlig av papp og fremstår som ikke ferdigstilt. Stedvis noe lekkasje. Begge takene var ikke visuelt tilgjengelig pga. snø. Det må påregnes å etablere nytt papptekke over tilbygg.

Nedløp og beslag: Det er ikke etablert nedløp fra takrennene.

Veggkonstruksjon: Veggene har sannsynlig bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er ikke etablert utvendig kledning. 3 stk. vegger synes å være utført og tilleggs isolert.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har aluminiums hovedytterdør fra 2020. Kjellerdør i tremateriale fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert åser for altandekke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1965.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Hellende terreng. Overdekt med snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er sannsynlig av plast og er fra 1965. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er sannsynlig av plast (PEL) og er fra 1965. Det kan også være vannledning av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannet var avstengt inne i boligen.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1965.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taket synes å være Dekra plater. Taket er overdekt med snø og er derfor ukjent taktekkets tilstand.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Ny kontroll når taket er tilgjengelig. Det må påregnes å etablere ny tekking over tilbygget.

Veggkonstruksjon

Vindspærren og lektene har stått ubeskyttet over flere år og har tatt skade av det. Det gjelder også rundt vinduene og dører.

Opprinnelig tetting rundt vinduer og dører er stedvis defekt. Konsekvens/tiltak: Før ny kledning skal etableres - anbefales det å etablere ett nytt lag med vindspærre og nye lekter. Ny tettinger rundt vinduene og dører. Musesperre og god lufting under kledningen etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele

takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Lekkasje ved pipe-gjennomføring i yttertak. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Lufting/ventilering bør forbedres. Lekkasjen lokaliseres og utbedres ved pipe gjennomføringen.

Vinduer

Det er ikke etablert beslag verken under og eller over vindu. Konsekvens/tiltak: Beslag monteres.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Innsettings detaljer er ikke ferdigstilt rundt inngangsdøra. Kjellerdøra er av tremateriale og er fra opprinnelig byggeår. Generelt noe bruksslitt. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Generelt vedlikehold bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Altan er påbegynt med at det er etablert åser.
Konsekvens/tiltak: For å ferdigstille altan må det etableres dekke og rekkverk.

Andre utvendige forhold

Det er ikke etablert utvendig kledning og det gjenstår ferdigstillelse av taket over tilbygget. Ikke underkledd overbygget inngang. Vindu/sidefelt til/ved hovedinngangsdør er ikke med glass og heller ikke ferdigstilt i vegg. Konsekvens/tiltak: Etablere glass i vinduet, ferdigstille sidefelt/vindu i vegg. Nytt taktekk bør etableres med godt oppbrett mot hovedhuset over tilbygget da det er antydning til lekkasje.

Overflater

Det er endel gulv, vegg og takflater som ikke er ferdigstilt. Dette har sammenheng i at boligen er under renovering på alle innvendige flater. Konsekvens/tiltak: Gjenstående arbeid ferdigstilles.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv overflaten er i varierende tilstand pga. at boligen er under renovering.
Konsekvens/tiltak: Nye overflater etableres.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon måling bør foretas.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Slik rekkverket står er det veldig løst.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Innfesting til vegg oppe på loft må gjennomføres.

Innvendige dører

Dører mangler på loft.
Konsekvens/tiltak: Montere nye dører på loft.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Vinyl belegget er avsluttet utenpå veggplaten og stedvis med glippe opp til veggplaten og stedvis under veggplaten. Konsekvens/tiltak: Overgang mellom gulvbelegg og vegg må sikres for å unngå at det kommer vann innunder vinyl-belegget.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta

at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk. Kun naturlig avtrekk og ikke etablert tilluft.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredning fra ca. 70-tallet - slitt og ikke tidsmessig. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det må påregnes å skifte innredningen.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Strømmen var slått av. Fikk ikke prøvet viften.

Konsekvens/tiltak: Kontrollere ventilatoren når strømmen er koblet til boligen.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannet var stengt på befaringsdagen. Armaturene på kjøkken og bad var fråsset fast. Fare for frost skader i vannrør og armatur må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med

utskiftning av rør. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Anlegget bør sjekkes av fagperson før vannet/stoppekran åpnes.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ikke sjekket nærmere da vannet var avstengt.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det må påregnes å skifte vvb til en større bereder.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ikke registrert noe form for fuktsikring mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke

utelukkes. Ny drenering bør etableres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tanken var nedsnødd.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kontrollere tanken når snøen er borte.

TG3

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Utvendige beslag har utettheter. Det er ikke etablert nedløp. Det var ikke synlig snøfangere. Beslag rundt pipe etc. var ikke tilgjengelig. Det registreres lekkasje til treverk ved pipen på loft som følge av mulig lekkasje ved pipe gjennomføring i yttertaket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utettheter i utvendige beslag må utbedres. Kontrollere og tette pipebeslag mot taktekke.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på trappa.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk monteres på begge sider.

Rom Under Terreng

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Det registreres typisk kjeller lukt. Det registreres mye fukt i betonggulvet og på nedre del av veggene.

Det må påregnes skader i oppforet tregulv og utforet vegger i innredet kjellerrom. Dette i sammenheng med fuktregistrering som ble avdekt.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Bedre ventilasjon vil være en fordel for å begrense fuktighet.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen.

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget. Generell kommentar: Det er etablert nytt utvendig skap og nytt innvendig sikringsskap med 16 kurser.

Det elektriske anlegget er på langt nær ikke ferdigstilt.

Dette gjelder i alle etasjene.

Løse trekkerør og løse el-kabler etc.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Feil terrengfall langs grunnmur. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig

fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer.

TGIU

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. Badet har ikke vært brukt over lengere tid. Det har ikke vært bruk av vann da hovedkranen er stengt. Det ble foretatt fuktkontroll på gulv og vegger uten indikering av fukt.

Armatur på servant var fråsset fast. Her MÅ det kontrolleres at vannrørene og armatur ikke har skader når vannet/stoppekran settes på.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Boligen er påbegynt, men ikke fullført modernisering/oppusset/renovert. Det er påbegynt tilbygget inngangsparti, ikke ferdigstilt. Hele boligen, utvendig og innvendig er under renovering og den fremstår med gjenstående ferdigstillelser på både utvendige og innvendige flater, samt for tekniske installasjoner.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens Arealdel 2022-2034

Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

Plantype: Kommuneplanens arealdel.- Status: Endelig vedtatt arealplan.- Ikrafttredelse 16.06.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/>

1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.p

d

Delarealer Delareal 1 448kvm. - Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Nåværende Områdenavn: LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Id KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)

Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038.- Status: Planforslag. - Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id 7005 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=7005)

Navn: Valnes.- Plantype: Eldre reguleringsplan.- Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 07.11.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1853/7005_best.pdf

Delareal 724kvm. Formål Jord- og skogbruk. Feltnavn: L5

For detaljer og spesifikasjoner, henvises til link til de ulike bestemmelsene, gjengitt ovenfor. Kontakt eventuelt også planavdelingen til Bodø kommune

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming

Det er stedvis store avvik i opplegget for el-anlegget og medhjelper orienterer om at ny eier måp, for egen risiko og kostnad, iversette nødvendige tiltak for å få anlegget i forskriftsmessig stand

Opplysninger fra Salten brann:

Ildsted 1 etasje stue: lukket- ukjent produsent modell: Haas & Sohn. Tilsyn og feiing utført 15.06.2023.

Ildsted underetasje: Lukket ildsted. Antikkovn. Modell Drammens verk.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Medhjelper opplyser at det skal være en vedovn i kjøkken.

Ikke funksjonstestet

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ikke oppgitt. Medhjelper har funnet en ruter og mulig tilkoblingsboks i teknisk rom i kjeller, men tar forbehold om at dette er internettkobling som fungerer

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gårdsplass

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vei opp fra hovivedvei. Veirett er tinglyst. Eiendommen har offentlig vann. Privat avløp med slamtømming(septik)
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1968. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er sannsynlig av plast (PEL) og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannet var avstengt inne i boligen. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1968. Medhjelper opplyser at vi ikke kjenner tilstanden til septiktank og alder på denne, samt at vi ikke kjenner tilstanden på vann og avløpsledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager:

Saltstraumen barnehage (1-5 år) 30 barn 14.6 km -
Nygårdsjøen barnehage (2-5 år) 8 barn 17 km

Skoler

Saltstraumen skole (1-7 kl.) 66 elever, 5 klasser 17.1 km -
Tverlandet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser 29 km

Sport

Nygårdsjøen skole Aktivitetshall, fotball 16.7 km -
Saltstraumen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, 16.7 km

Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Hva med en skogstur om sommeren til Valnesfossen.

Fra tursiden: www.salten.no: <https://www.tursiden.no/valnesfossen/>

Utdrag: Dette er en flott liten skogstur som følger elva fram til Valnesfossen i Bodø. Turen er ca 1.63 kilometer lang og tar rundt 22 minutter fra start til endepunkt, med normalt gangtempo. Den første halvdel av løypa går langs en skogsvei mens andre halvdel følger en mindre sti.

Valnesfossen er ett spektakulært skue og er Bodøs største foss med ett fritt fall på 60 meter. Denne turen har jevnt terreng hele veien og passer til alle og enhver. Tar man turen hit på våren under snøsmeltinga eller etter perioder med mye regn får man se den på sitt største. Fra parkeringa er det bare å ta skogsveien til venstre å følge den til veis ende. utdrag slutt. Kilde: www.tursiden.no

SKOLEKRETS

Bodø

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Valnes kryss 2.9 km. Buss til og fra Bodø

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen. Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.01.1970 iht. byggeanmeldelse av 16 mai 1968. Iht. matrikelopplysninger mottatt fra Bodø kommune er det oppgitt at bygningen tatt i bruk 1965.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på følgende: Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder. Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for medhjelper og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

22.01.1970.

RADONMÅLING

Ingen Radonmåling foretatt

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1 etasjen er med: Vindfang, gang, trapperom, bad/wc, kjøkken og stue
2. etasjen er med trapperom, gang, bod og 2 soverom
Kjelleren er med gang/trapperom, ett innredet rom, 2 boder

STANDARD

Enebolig over 2 etasjer med kjeller. Antatt byggeår er ca. 1965.

Tilbygget inngangsparti er oppført i bindingsverk og utvendig er det etablert vindsperre og lekter. Innvendig med sponplategulv. Ukledd yttervegg - delvis isolert. Nye vinduer og hovedinngangsdør. Taket fremstår som ukledd med synlig isolasjon med noe nedfall av isolasjon

Gang/trapperom med gulvbelegg, 6 kg. pulver i kjellernedgang. Trapp til 2.etg/loft og kjeller.

Baderom med gulvbelegg, dusjkabinett, nedfelt servant over innredning, wc, ventil i tak - ikke etablert tilluft, sluk under servantskap, skrumerker i vegger, varmeovn montert på vegg samt 2-3 cm fall til sluk.

Kjøkken med laminat på gulvet, nytt vindu - 3-lags glass, eldre malt innredning, liten vvb i benk. nytt vindu - 3-lags glass, gjenstående ferdigstillelse rundt vindu.

Stue med gulvbelegg, ovn for fast brensel montert på kobberplate, 3-lags vinduer med spalteventil fra 2020. Utgang til påbegynt altan via skyvedør fra 2020 samt 10 mm gulvavvik. Gjenstående ferdigstillelse av gulv til skyvedør samt el-anlegg.

Loft: Trappeadkomst fra gang i første etasjen
Gang/trapperom med gulvbord, Manglende ferdigstillelse - både på gulv, vegger og tak. Målt fukt i stikk v/pipe som følge av lekkasje ved pipe gjennomføring i taket. Åpning mellom rekkverk og vegg - her er rekkverket veldig løst. Det er ikke etablert håndlist på vegg

Ett stort soverom og ett mindre er under renovering og det gjenstår endel ferdigstillelse på gulv, vegg, vinduer og takflate. Det er etablert nye vinduer fra 2020. Det er ikke montert dører til rommene

Et rom er uten vindu er under renovering med plater på vegger. Det er ikke etablert gulv og tak fremstår som isolert og ukledd. Rommet er betegnet som bod og er ikke medtatt i areal beregning da rommet ikke har gangbart gulv.

Kjellerdelen. Nedgang fra gang i førsteetasjen. I tillegg ger det en dør som fører inn til kjeller fra utsiden.
Gang/Trapperom med åpen trapp uten rekkverk og håndlist samt stor åpning mellom trinnene. Feieluke.
Innredet rom med belegg over oppforet tregulv og panel på utforet vegger. Det må påregnes at det er fuktskader i gulv og vegger da det er registrert mye fuktopptrekk i gulv og i nedre del av vegger. Vannrør og stoppekran er delvis innkledd. Eldre fuktskadet koblet vindu.

Bod med betonggulv, nytt el-skap med 16 kurser over automatsikringer. El-anlegget er ikke ferdigstilt.

Større bod rom med betonggulv, utgang til terreng, eldre koblede vinduer, løse el-kabler samt ovn for fast brensel er tilknyttet pipen

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Liten varmtvannstank er etablert i kjøkkenbenk. Nyere el-skap med 16 kurser over automatsikring. Det er

stedvis store avvik i opplegget for el-anlegget. Medhjelper opplyser at det er foretatt påbegynt oppgraderinger av det elektriske anlegget som ikke er fullført. Ny eier må bekoste ferdigstilling av anlegget slik at det blir i forskriftsmessig stand.

Boligen er å betrakte som et oppussings/renoveringsobjekt da det er en god del gjenstående arbeid av det som er påbegynt som må fullføres. Medhjelper tar forbehold om noe av påbegynt arbeid må etableres på nytt, da vi ikke kjenner til omfanget av arbeidet eller når dette er igangsatt. Nåværende eier har kjøpt eiendommen i 2020, og det antas at arbeidet med oppgraderinger startet da.

Uthus med ukjent byggeår. Er oppført i enkel bindingsverk over betong ringmur. Saltak teknet med eternitt plater over lekter. Det er antydning til lekkasje på en plass i eternittplate. Utvendig med liggende bordkledning direkte på stavnene. Sprekk i grunnmuren. Innvendig fremstår uthuset som ukledd. Betonggulv. 1-lags glass i vinduene – 2 glassruter er borte. Hovedinngangsdør som tre-fyllingsdør. Metalltrapp foran inngang. Usikker på tilførsel på det elektriske opplegget som er etablert. Øvre del av vegg er etablert nært terreng. Det må påregnes stedvis fukt og råteskader i utvendig kledning

HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo

og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 181 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Innredet rom, 2 boder, gang/trapperom

1. etasje

BRA-i: 73 m² Stue, kjøkken, bad, trapperom, vindfang/gang

2. etasje

BRA-i: 39 m² 2 soverom, gang/trapperom, bod

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Uthus

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger: Det er ikke fremlagt byggetegninger i forbindelse med tilbygget del og i forbindelse med fasadeendring

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester: Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år: Ja Kommentar: Ut fra visuell kontroll synes det å være utførte håndverkstjenester på boligen siste 5 år

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Uthus:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke

fremlagt noe tegninger på uthuset. I eiendomsinformasjon fra kommunen, er uthuset registrert den 26.02.2023
Medhjelper opplyser at uthuset har ukjent oppføringsår.
Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?
Nei

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Hva er måleverdig areal? Hva er bruksareal?
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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 450 000,-

VERDITAKST

Kr 1 450 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 529,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser følgende: Eiendomsskatt er på kr. 2.960,-, pr. år. Feiing er på kr. 440,-, pr. år.

Slamtømming(septik) er på kr. 3.809,-, pr. år ohg vannavgift er på kr. 5.834,- pr. år.

Iris (renovasjon) opplyser at Årlig avgift er på kr. 4.486,-pr.år

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

kommunen.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 960,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFO VANNAVGIFT

Er inkludert i oversikten over kommunale avgifter

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 654 368,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 617 471,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdiene er mottatt fra skatteetaten
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 450 000,- (Prisantydning)

kr. 36 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 37 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 487 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto

megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

02.04.1968 – Dokumentnr: 101267 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1804 Gnr:110 Bnr:4
Medhjelper opplyser: Iht. skylddeling av 1968 er det opplyst følgende: Utdrag: Kjøper har rett til vei over selgerens grunn fram til hovedvei samt å benytte selgers sjøvei. Tregjerdning av tomta, bekostes av kjøper. Utdrag slutt
Skylddelingen vedlegges salgsoppgaven.

Lederen i Valnes båtforening opplyser at kjøper, under forutsetning av at den/de har fast bostedsadresse på eiendommen, vil ha en forkjøpsrett ifbm. kjøp av båtplass i Valnes båtforening

GRUNNBOKSDATO

28.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oppgitt. Medhjelper har ikke kjennskap til dette.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Da boligen er under renovering er bilder av noe dårlig kvalitet og de viser at arbeid er påbegynt men ikke fullført

Energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og det gjøres oppmerksom på at man tar forbehold om at denne er feil. Når renovering er slutført, anbefaler medhjelper at man foretar ny energimerking

Lederen av Valnes båtforening opplyser at den som har fast bostedsadresse på Valnesveien 291, har en

forkjøpsrett(sammen med asndre fastboende) til å kjøpe seg en båtplass i havna i Valnesvika. For ytterligere opplysninger og detaljer, kontakt leder av båtforeningen: Jonny Sandmo tlf: 90909061

Medhjelper har mottatt områdeanalyse for eiendommen og følgende datatreff er oppgitt:
Aktomhetskart for kvikkleireskred – FKB-AR5 – Løsmasser N50/N250 – Marin grense – Naturtyper i Norge, landskap – Radon – Reindrift flyttlei – Reindrift reinbeitedistrikt – Reindrift reinbeiteområde – Reindrift sommerbeite årstidsbeite – Reindrift vinterbeite årstidsbeite – SR16, Skogressurskart 16x16 meter – Veg senterlinje Elveg 2.0
Det henvises til vedlagte områdeanalyse for spesifikasjoner

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

LEGALPANT

Kommunale avgifter og renovasjon, faller inn under kategorien: Legalpant

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En

tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

KONSESJON

Eiendommen har fiktive grenser iht. opplysninger kartverket og det er påkrevet med egenerklæring om konsesjonsfrihet

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VALNESVEIEN 291

Naboprofil

Tilstandsrapport

Matrikkelrapport

Skylddeling fra 1968

Ferdigattest

Eiendoms- vegstatuskart

Grunn og ledningskart

Planrapport med kart

Reguleringsplan

Info kommunale gebyrer

Formuesverdi

Område analyse

Energiattest

Informasjon fra Salten brann

Informasjonsbrosjyre om:

løsøre og tilbehør

Budskjema tvangssalg

Orientering til kjøpere om:

tvangssalg ved medhjelper

Nabolagsprofil

Valnesveien 291

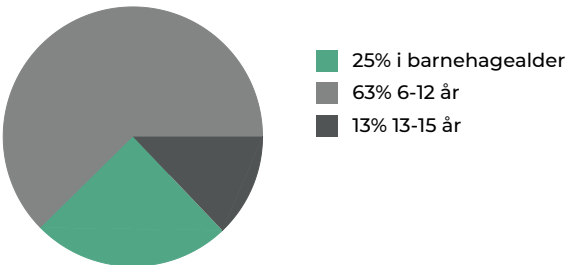
Offentlig transport

🚊 Valnes kryss	4 min 🚶
Linje 200	2.9 km
🚉 Tverlandet stasjon	26 min 🚶
Linje F7, R75	29.4 km
✈ Bodø lufthavn	47 min 🚶

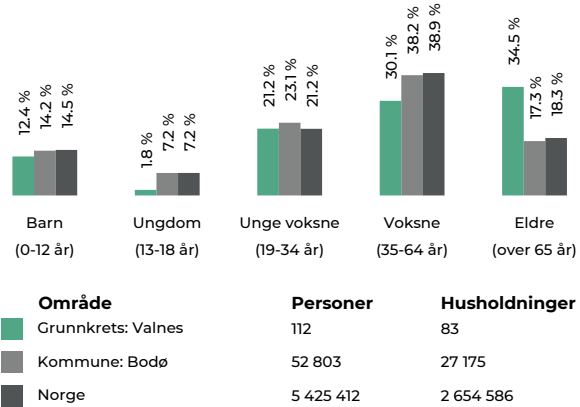
Skoler

Saltstraumen skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
66 elever, 5 klasser	17.1 km
Tverlandet skole (1-10 kl.)	25 min 🚶
621 elever, 34 klasser	29 km
Hunstad ungdomsskole (8-10 kl.)	38 min 🚶
368 elever, 28 klasser	38.9 km
Alstad ungdomsskole (8-10 kl.)	41 min 🚶
317 elever, 25 klasser	41.1 km
Bodin videregående skole	39 min 🚶
965 elever	38.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	46 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

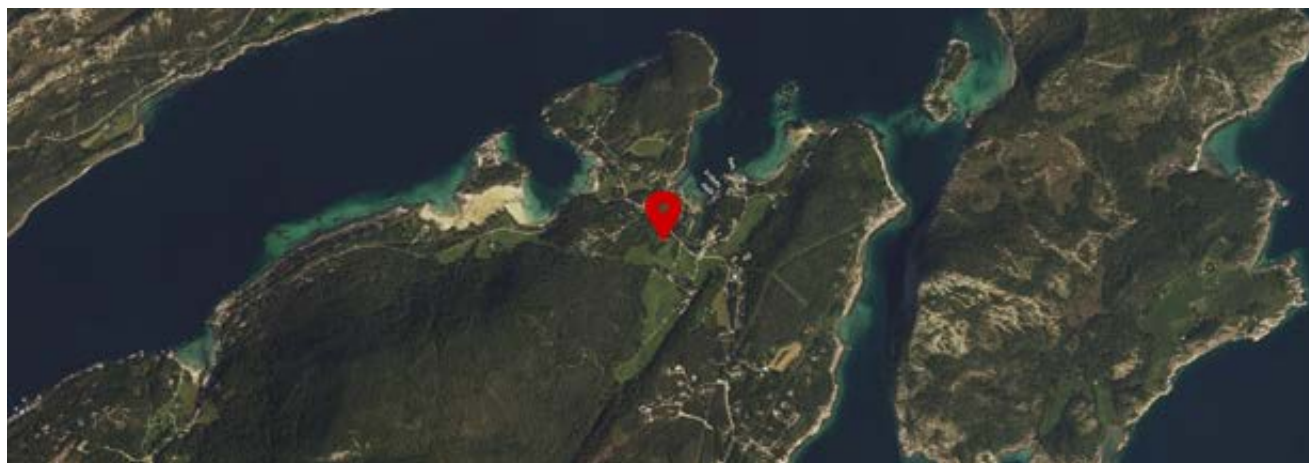
Saltstraumen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
30 barn	14.6 km
Nygårdssjøen barnehage (2-5 år)	15 min 🚶
8 barn	17 km
Engmark barnehage (1-5 år)	25 min 🚶
107 barn	28.6 km

Dagligvare

Coop Marked Nygårdssjøen	14 min 🚶
PostNord	15.4 km
Coop Prix Saltstraumen	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15.7 km

Sport

🏀 Nygårdssjøen skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	16.7 km
🏀 Saltstraumen skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16.7 km
🏊 Feel24 Tverlandet	27 min 🚶



Tilstandsrapport



Enebolig



Valnesveien 291 , 8056
SALTSTRAUMEN



BODØ kommune



gnr. 110, bnr. 38

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 19092-1206

Referansenummer: BW9300

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: Valnesveien 291



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.

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Det er ikke etablert nedløp fra takrennene.
Veggene har sannsynlig bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er ikke etablert utvendig kledning.
3 stk. vegger synes å være utført og tilleggs isolert.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har aluminiums hovedytterdør fra 2020. Kjellerdør i tremateriale fra byggeår.
Det er etablert åser for altandekke.
Tretrapp foran hovedinngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har grunnet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Noen vegger -og takflater fremstår som ukledd.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og loft..
Innvendig har boligen malte glatte dører. På loftet mangler det dører til rommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 9 cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg synes å være malt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og ovn for fast brensel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Liten varmtvannstank er etablert i kjøkkenbenk
Nyere el-skap med 16 kurser over automatsikring.
Det er stedvis store avvik i opplegget for el-anlegget
2 stk. 6 kg. pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1965.
Bygningen har betonggrunnmur.
Hellende terreng. Overdekt med snø
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1965. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er sannsynlig av plast (PEL) og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vannet var avstengt inne i boligen.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1965.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noe tegninger i forbindelse med tilbygget del og i forbindelse med fasadeendringer.

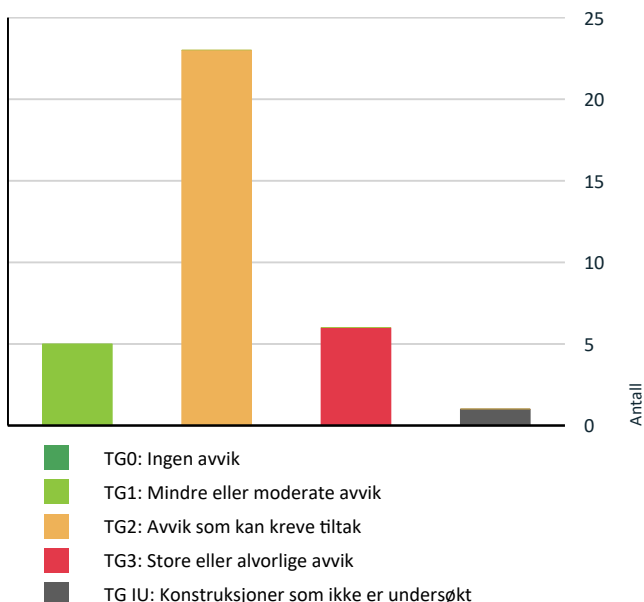
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noe tegninger på uthuset. I eiendoms informasjon (Eiendomsdata) er uthuset registrert dato 26.02.2013

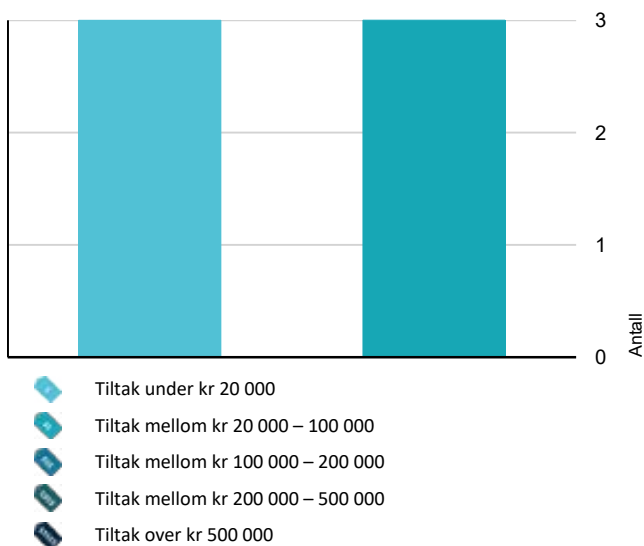
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Iht. matrikkel info. fra Bodø kommune.

Anvendelse
Boligformål

Standard

1.etg:

Tilbygget inngangsparti er oppført i bindingsverk og utvendig er det etablert vindsperre og lekter. Innvendig med sponplategulv. Ukledd yttervegger - delvis isolert. Nye vinduer og hovedinngangsdør. Taket fremstår som ukledd med synlig isolasjon med noe nedfall av isolasjon. Flatt tak - sannsynlig teknet med papp. Ikke tilgjengelig pga. snø. Utfra visuell undersøkelse registreres det fukt merker i taket - både innvendig og under takutstikk foran hovedinngang. Konklusjon blir da at taket over tilbygget del er utett.

Stue med gulvbelegg, ovn for fast brensel montert på kobberplate, 3-lags vinduer med spalteventil fra 2020, utgang til påbegynt altan via skyvedør fra 2020 samt 10 mm gulvavvik. Gjenstående ferdigstillelse av gulv til skyvedør samt el-anlegg.

Kjøkken med gulvaminat, nytt vindu - 3-lags glass, eldre malt innredning, liten vvb i benk samt gjenstående ferdigstillelse rundt vindu.

Gang/trapperom med gulvbelegg, 6 kg. pulver i kjellernedgang. Trapp til 2.etg/loft og kjeller.

Bad med gulvbelegg, dusjkabinett, nedfelt servant over innredning, wc, ventil i tak - ikke etablert tilluft, sluk under servantskap, skrumerker i vegger, varmeovn montert på vegg samt 2-3 cm fall til sluk.

Loft:

1 stort soverom et mindre er under renovering og det gjenstår endel ferdigstillelse på gulv, vegg, vinduer og takflate. Det er etablert nye vinduer fra 2020. Det er ikke montert dører til rommene.

1 stk rom uten vindu er under renovering med plater på vegger. Det er ikke etablert gulv og tak fremstår som isolert og ukledd. Rommet er betegnet som bod og er ikke medtatt i areal beregning da rommet ikke har gangbart gulv. (Målvendig arealer skal ha permanent gangbart gulv.)

Gang/trapperom med gulvbord, Manglende ferdigstillelse - både på gulv, vegger og tak. Målt fukt i stikk v/pipe som følge av lekkasje ved pipe gjennomføring i taket.

Åpning mellom rekkverk og vegg - her er rekkverket veldig løst. Det er ikke etablert håndlist på vegg.

Kjeller:

Gang/Trapperom med åpen trapp uten rekkverk og håndlist samt stor åpning mellom trinnene. Feieluke.

Innredet rom med belegg over oppforet tregulv og panel på utforet vegger. Det må påregnes at det er fuktskader i gulv og vegger da det er registrert mye fuktopptrekk i gulv og i nedre del av vegger. Vannrør og stoppekran er delvis innkledd. Eldre fuktskadet koblet vindu.

Bod med betonggulv, nytt el-skap med 16 kurser over automatsikringer. El-anlegget er ikke ferdigstilt.

Større bod rom med betonggulv, utgang til terreng, eldre koblede vinduer, løse el-kabler samt ovn for fast brensel er tilknyttet pipen.

Vedlikehold

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Tilbygget inngangsparti.	Usikker etableringsår.
Modernisering	Usikker påbegynt renovering. Ikke ferdigstilt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Underliggende konstruksjoner er ukjent over opprinnelig undertak.

Taktekke over tilbygg er sannsynlig av papp og fremstår som ikke ferdigstilt. Stedvis noe lekkasje.

Begge takene var ikke visuelt tilgjengelig pga. snø.

Det må påregnes å etablere nytt papptekke over tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket synes å være Dekra plater. Taket er overdekt med snø og er derfor ukjent taktekkets tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ny kontroll når taket er tilgjengelig. Det må påregnes å etablere ny tekking over tilbygget.



Taktekk er overdekt med snø



Taktekk er overdekt med snø

Nedløp og beslag

Det er ikke etablert nedløp fra takrennene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er ikke etablert nedløp. Det var ikke synlig snøfangere. Beslag rundt pipe etc. var ikke tilgjengelig. Det registreres lekkasje til treverk ved pipen på loft som følge av mulig lekkasje ved pipe gjennomføring i yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Uttetheter i utvendige beslag må utbedres.

Kontrollere og tette pipebeslag mot taktekke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Registrert fukt i treverk ved pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynlig bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er ikke etablert utvendig kledning.

3 stk. vegger synes å være utført og tilleggs isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindspærren og lektene har stått ubeskyttet over flere år og har tatt skade av det. Det gjelder også rundt vinduene og dører. Opprinnelig tetting rundt vinduer og dører er stedvis defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Før ny kledning skal etableres - anbefales det å etablere ett nytt lag med vindsperre og nye lekter. Ny tettinger rundt vinduene og dører. Musesperre og god lufting under kledningen etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lekkasje ved pipe-gjennomføring i yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lekkassen lokaliseres og utbedres ved pipe gjennomføringen.



Fuktmåling rundt pipestikk

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert beslag verken under og eller over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag monteres



Skade i Tyvek tettingen rundt vindu



Skade i Tyvek tettingen rundt vindu

TG 2 Dører

Bygningen har aluminiums hovedytterdør fra 2020. Kjellerdør i tremateriale fra byggeår.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Innsetningsdetaljer er ikke ferdigstilt rundt inngangsdøra. Kjellerdøra er av tremateriale og er fra opprinnelig byggeår. Generelt noe bruksslikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Generelt vedlikehold bør utføres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert åser for altandekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Altan er påbegynt med at det er etablert åser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å ferdigstille altan må det etableres dekke og rekkverk.



Påbegynt altan

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp foran hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappa

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk monteres på begge sider

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tretrapp foran hovedinngang

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert utvendig kledning og det gjenstår ferdigstillelse av taket over tilbygget. Ikke underkledd overbygget inngang. Vindu/sidefelt til/ved hovedinngangsdør er ikke med glass og heller ikke ferdigstilt i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere glass i vinduet, ferdigstille sidefelt/vindu i vegg. Nytt taktekke bør etableres med godt oppbrett mot hovedhuset over tilbygget da det er antydning til lekkasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har grunnet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Noen vegger -og takflater fremstår som ukledd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel gulv, vegg og takflater som ikke er ferdigstilt. Dette har sammenheng i at boligen er under renovering på alle innvendige flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeid ferdigstilles.



Sovero



Hovedinngang/Tilbygg

Tilstandsrapport



Uinnredet bod på loft

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv overflaten er i varierende tilstand pga. at boligen er under renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye overflater etableres.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling bør foretas

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



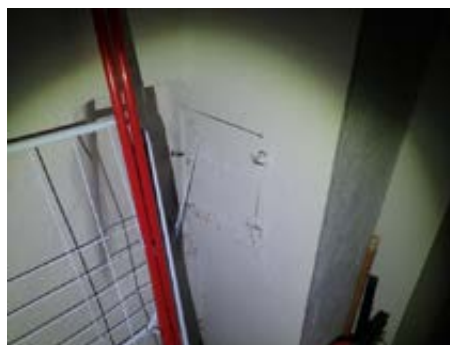
Pip



Ovn på stua



Ovn i kjellerbod



Feieluka

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det registreres typisk kjeller lukt. Det registreres mye fukt i betonggulvet og på nedre del av veggene.

Det må påregnes skader i oppforet tregulv og utforet vegger i innredet kjellerrom. Dette i sammenheng med fuktregistrering som ble avdekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Bedre ventilasjon vil være en fordel for å begrense fuktighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Indikert fukt i kjellergulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og loft..

Vurdering av avvik:

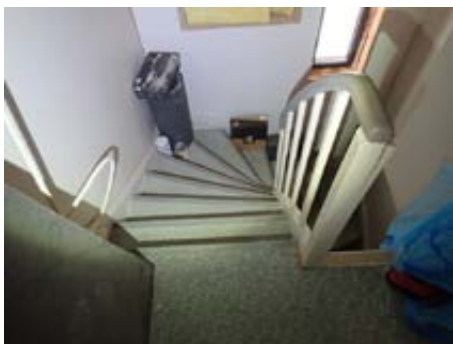
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Slik rekkverket står er det veldig løst

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Innfesting til vegg oppe på loft må gjennomføres.



Trapp mellom 1.etg og loft.

De av rekkverket er demontert mot vegg

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. På loftet mangler det dører til rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører mangler på loft

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere nye dører på loft

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 9 cm.

Vurdering av avvik:

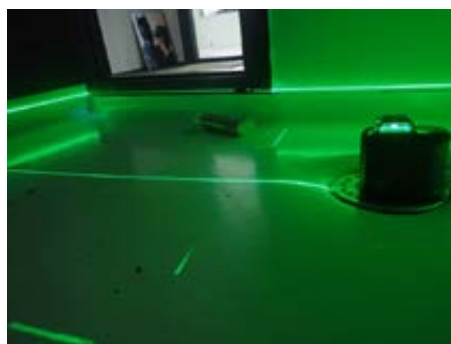
- Det er avvik:

Vinyl belegget er avsluttet utenpå veggplaten og stedvis med glippe opp til veggplaten og stedvis under veggplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom gulvbelegg og vegg må sikres for å unngå at det kommer vann innunder vinyl-belegget.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg synes å være malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kun naturlig avtrekk og ikke etablert tilluft.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.



Naturlig avtrekk via ventil i tak

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Badet har ikke vært brukt over lengere tid. Det har ikke vært bruk av vann da hovedkranen er stengt. Det ble foretatt fuktkontroll på gulv og vegger uten indikering av fukt.

Armatyr på servant var fråsset fast. Her MÅ det kontrolleres at vannrørene og armatur ikke har skader når vannet/stoppekran settes på.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og ovn for fast brensel.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredning fra ca. 70-tallet - slitt og ikke tidsmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det må påregnes å skifte innredningen.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømmen var slått av. Fikk ikke prøvet viften

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere ventilatoren når strømmen er koblet til boligen



Ventilator med avtrekk over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

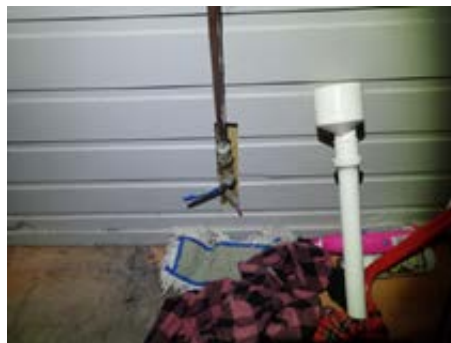
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannet var stengt på befaringsdagen. Armaturene på kjøkken og bad var fråsset fast. Fare for frost skader i vannrør og armatur må påregnes.

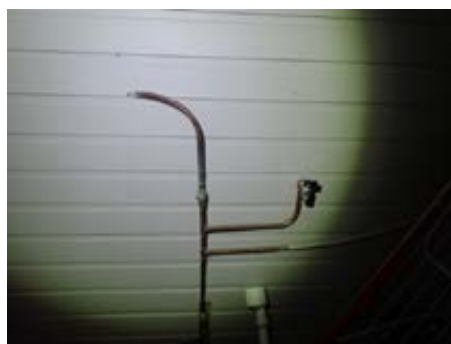
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget bør sjekkes av fagperson før vannet/stoppekran åpnes.



Stoppekran



Vannrør - delvis åpen og delvis skjult

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens byggeår. Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ikke sjekket nærmere da vannet var avstengt.



Avløpsrør



Stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Liten varmtvannstank er etablert i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må påregnes å skifte vvb til en større bereder.



Liten vvb i kjøkkenbenk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Nyere el-skap med 16 kurser over automatsikring.
Det er stedvis store avvik i opplegget for el-anlegget

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.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

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

Nei

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen.

Ja, pga. av manglende informasjon om dokumentasjon på anlegget, anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget

Generell kommentar

Det er etablert nytt utvendig skap og nytt innvendig sikringsskap med 16 kurser.

Det elektriske anlegget er på langt nær ikke ferdigstilt. Dette gjelder i alle etasjene.

Løse trekkerør og løse el-kabler etc.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

2 stk. 6 kg. pulverapparat.

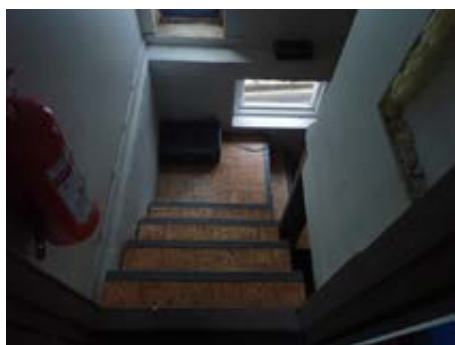
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjeller



Kjellernedgang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke registrert noe form for fuktsikring mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ny drenering bør etableres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Hellende terreng. Overdekt med snø

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Feil terrengfall langs grunnmur

Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng faller inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er sannsynlig av plast og er fra 1965. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er sannsynlig av plast (PEL) og er fra 1965. Det kan også være vannledning av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannet var avstengt inne i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett

Konsekvens/tiltak

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

Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

TG 2 Septiktank



Tilstandsrapport

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1965.

Vurdering av avvik:

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

Tanken var nedsnødd.

Konsekvens/tiltak

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

Kontrollere tanken når snøen er borte.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Redskap/Bod

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Uthus er oppført i enkel bindingsverk over betong ringmur. Saltak teknet med eternitt plater over lekter. Taket var overdekt med snø på befaringstidspunktet. Det er antydning til lekkasje på en plass i eternittplate.

Utvendig med liggende bordkledning direkte på staven. Sprekk i grunnmuren.

Innvendig fremstår uthuset som ukledd. Betonggulv. 1-lags glass i vinduene - 2 glassruter er borte. Hovedinngangsdør som tre-fyllingsdør. Metalltrapp foran inngang.

Usikker på tilførsel på det elektriske opplegget som er etablert.

Øvre del av veggen er etablert nært terreng. Pga. snø var dette lite tilgjengelig.

Det må påregnes stedvis fukt og råteskader i utvendig kledning.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, 3 Trapperom, Vindfang, Soverom, 2 Bod, Innredet rom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

Markedsvurdering

Boligeiendommen befinner seg på Valnes ca. 18 km sør for Saltstraumen i et boligområde med sprett bebyggelse. Ca. 46 km til Bodø sentrum.

Boligen og ute-boden er etablert i nær tilknytning til hverandre

Tomten som er noe hellende er overdekt med snø.

Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Tilfredsstillende utsikt med gode solforhold.

Beliggende i naturskjønne omgivelser i nær tilknytning til tur-terreng og sjøen med gode fiskemuligheter.

Boligen er under renovering og fremstår med gjenstående ferdigstillelser på alle utvendige og innvendige flater.

.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 040 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt. Fiktive grenser.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

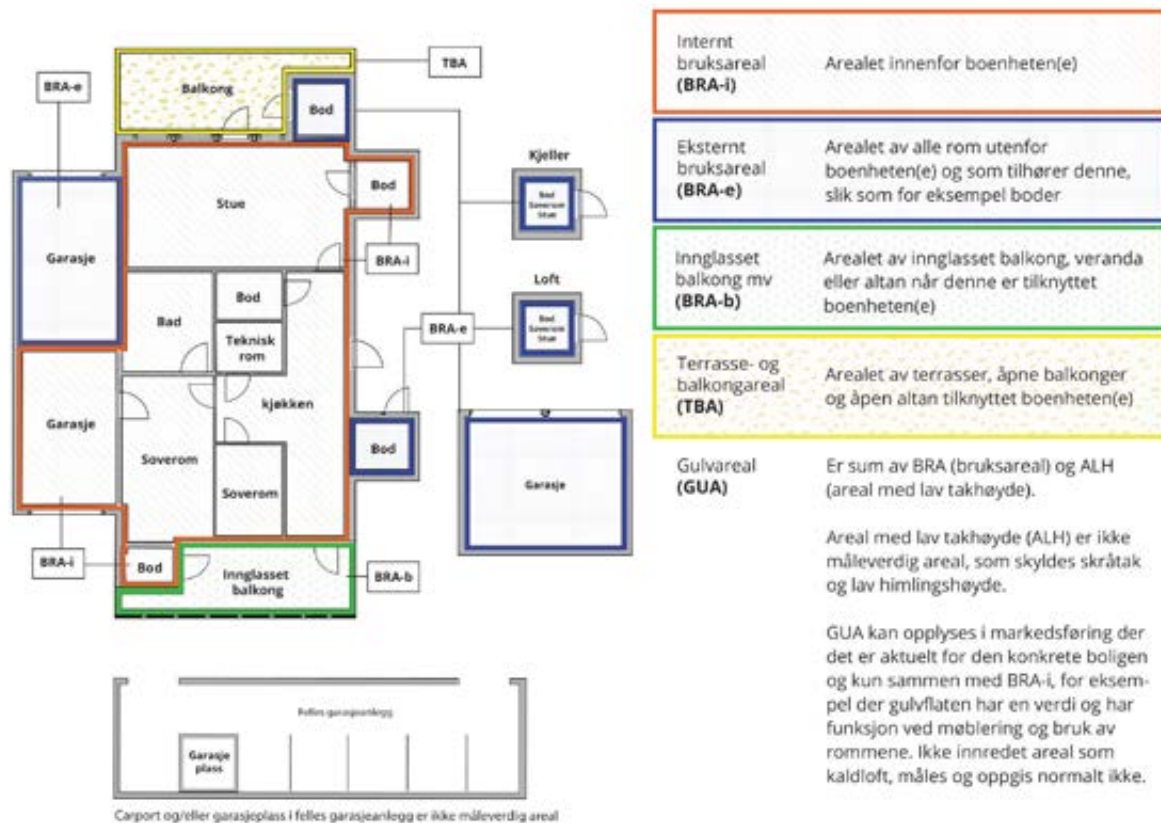
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	
2. Etasje	39			39	
Kjeller	50			50	
SUM	162				
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, trapperom, vindfang/gang		
2. Etasje	2 soverom, gang/trapperom, bod		
Kjeller	Innredet rom, 2 boder, gang/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegninger i forbindelse med tilbygget del og i forbindelse med fasadeendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utfra visuell kontroll synes det å være utførthåndverkstjenester på boligen siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegninger på uthuset. I eiendoms informasjon (Eiendomsdata) er uthuset registrert dato 26.02.2013

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	50
Uthus	0	19



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Namsmann	
	Dominika Szczepaniak	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	110	38		0	723.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Valnesveien 291

Hjemmelshaver

Szczepaniak Dominika, Stanecki Pawel Mikolaj

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen befinner seg på Valnes ca. 18 km sør for Saltstraumen i et boligområde med sprett bebyggelse. Ca. 46 km til Bodø. sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Gruset privat vei frem til boligen og biloppstillingsplass over naboeiendommen

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Privat avløp via septiktank

Regulering

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn LNFR

Om tomten

Tomten som er noe hellende er overdekt med snø.

Eventuell inngjerding av eiendommen påkostes av eier.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	03.12.2025	
3	04.12.2025	
4	04.12.2025	

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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

• Skadegjørere: 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 opmålingen 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstandsvurdert, og at tilstandsvurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

Beskrevene eiendom var bebodd og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLUND	Beregnet areal	723.8
Etablert dato	02.04.1968	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Skylddeling	02.04.1968			110/4, 110/38
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7453190.74	476894.17	0	Ja	723.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STANECKI PAWEL MIKOLAJ F061289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valnesveien 291 8056 8056 SALTSTRAUMEN	Bosatt (B)
SZCZEPANIAK DOMINIKA F430889*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valnesveien 291 8056 8056 SALTSTRAUMEN	Midlertidig (M)

Adresse

Vegadresse: Valnesveien 291

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8056 SALTSTRAUMEN	Kirkesogn	10010401 Saltstraumen
Grunnkrets	1105 Valnes	Tettsted	
Valgkrets	12 Saltstraumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187042348		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1965
2	300355500		Garasjehus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187042348: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	52
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1965	24.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valnesveien 291	H0101	110/38	132	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 300355500: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.02.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	110/38	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	18	18	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Nr. 531 B.
 Haarden & Co., Halden.
 9-67.

1267/68 Dug. 2/4-1968

Skylddelingsforretning

Her dag, den 9. mars 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myr vold
 g.-nr. 110 br.-nr. 4 av skyld mark 986 i Borslin
 herred. Forretningen er forlangt av Tris Frostnes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Karl Bli. (vedlegg)
Olof Karlson (---)

Ved forretningen møtte:³⁾

Gjengen Olaf Olsen

Mennene valte til formann

Gunnar Karlson

Over de 4 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 18 dekar, naturlig eng og kulturbeite --- dekar, produktiv skog --- dekar, annet areal 47 dekar. I alt 65 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Parcellen ligger på sørsiden av veien
Valnes-Gjæll.
Første utgangspunkt: x i nedre skien som
ligger ca. 8 m fra veien. Fra x 35 m i
sørvest retning til x i fjell. Derfra 24
m i sørøst retning til x i nedre skien.

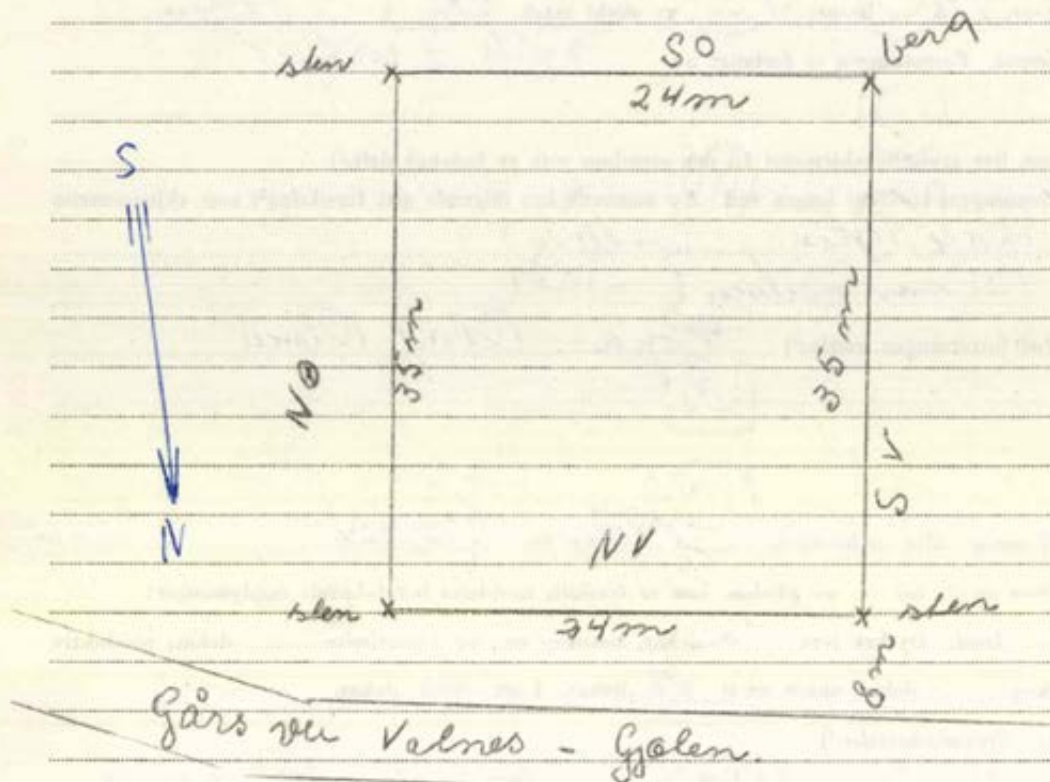
¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
 renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
 lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
 ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
 forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
 beste overbevisning
 den 19
 N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
 det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle
 dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
 er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
 forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
 Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
 er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vidare 35 m i nord øst retning til x i
nedre salt sleie. Derfra 24 m i nord vest
retning til første utgangspunkt.
Løper her rett til vei over Selgrens grunn fram
til hovedveien, samt å benytte Selgrens grøve.
Tilgjelding av bruka bekræftes av løper.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja
Nei
Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de 4 fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,86

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 18 dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal 46 dekar.

I alt 64 dekar.

De 4 fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Stog tønd
Gjøve

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Stenar Karlsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Stenar Karlsen Kare Blix Chr. Bach

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Det attesteres med dette at ovenstående skylddelingsforretning er utført i samsvar med fylkeslandbruksstyrets vedtak av 10/11-67 under sak 709/67.

Bods _____ den 14/3 1968

formann

Herredsaagronomen i Bodo

Halvor Graven
sekretær

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann

fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. _____ b.nr. _____

L.m. 110/38 = Bodo.



BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 153/70

Ark nr. 503.1 GM/RF/AV



8 1 0 9 U

110/38 Byggesak Fer

FERDIG-ATTEST

Herved attesteres at det for Olav Olsen
utførte byggearbeide på gnr. 110 bnr. 38 Valnes i Salten
nemlig 1½ etasjes enebolig oppført i tre med grunnflate 56 m²

i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 16. mai 1968
under sak nr. 268/ 1968 ved avholdt synsforretning i henhold til
bygningslovens § 99, den 22. januar 1970 er funnet å være lovlig
utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

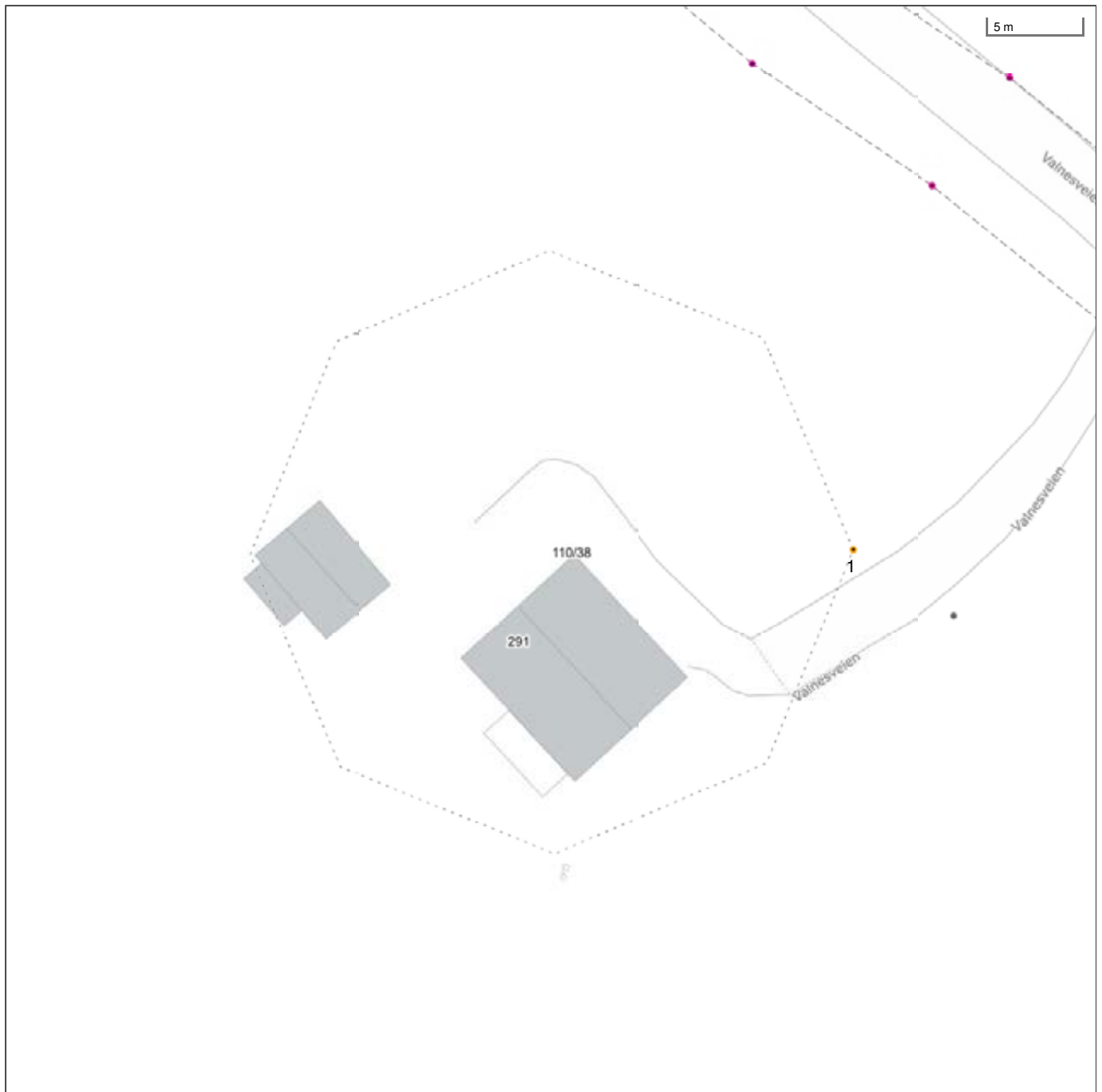
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer:
Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av
bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er
gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den
tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 22. januar 1970

Gunnar Moldjord



Eiendomskart for eiendom 1804 - 110/38//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

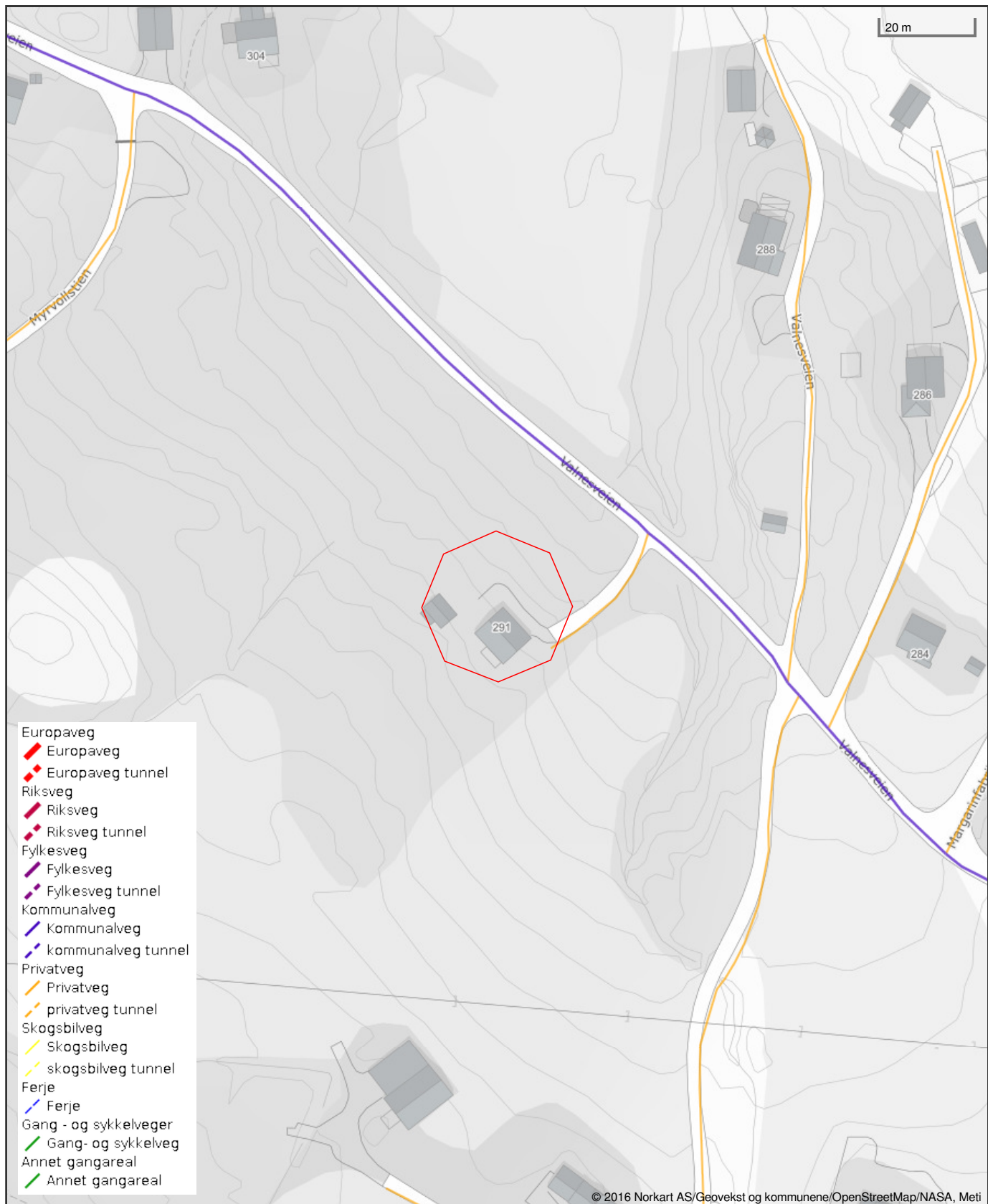
----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fikliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfasto	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		723,80 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7453190,74	Øst	476894,17
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7453190,74	476910,17	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)			(Punkt)	

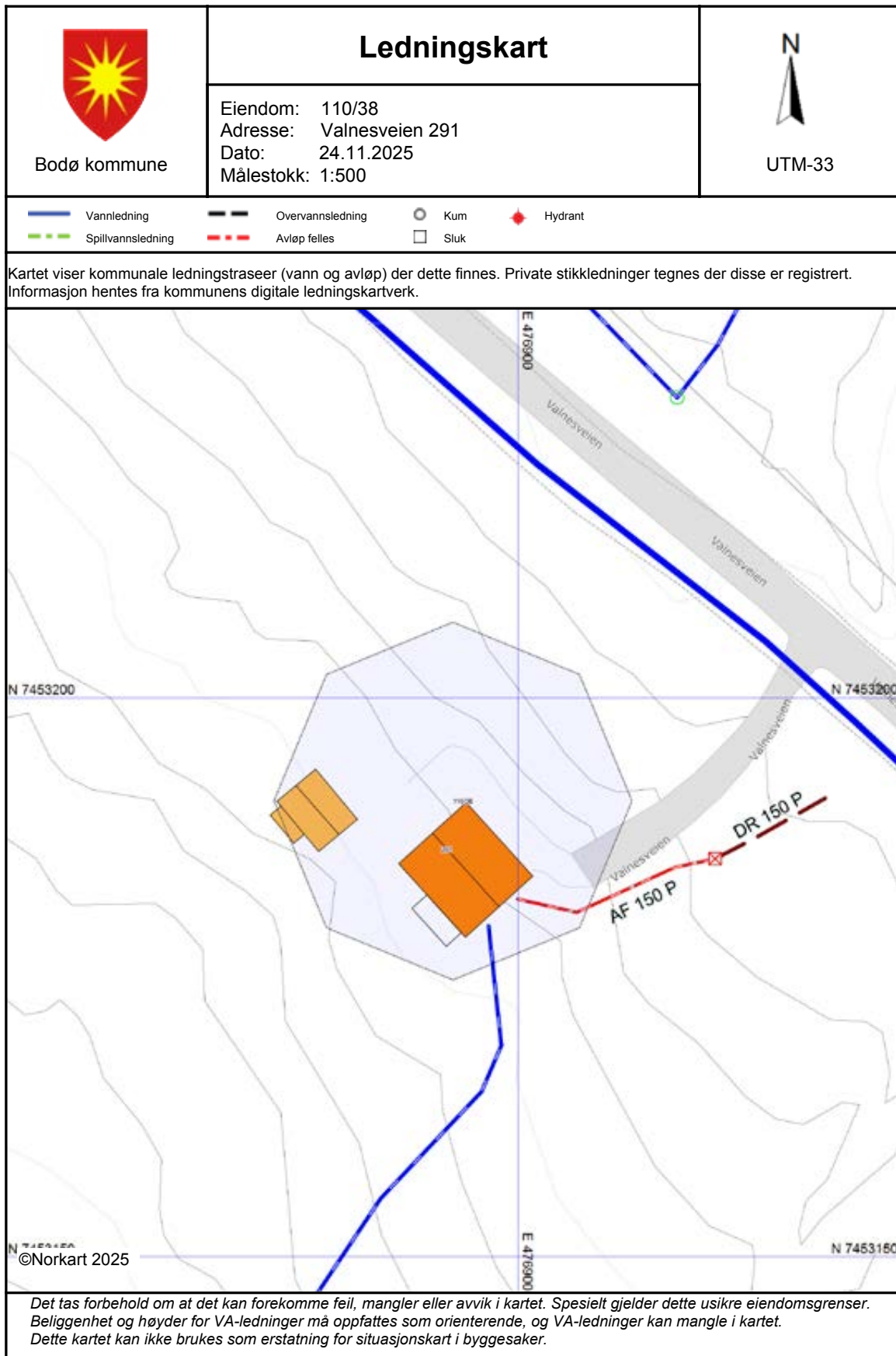


Vegstatuskart for eiendom 1804 - 110/38//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bodø kommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	1 448 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Områdenavn	LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
----	---

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7005 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=7005)
Navn	Valnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.11.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1853/7005_best.pdf
Delarealer	Delareal 724 m ² Formål Jord- og skogbruk Feltnavn L5



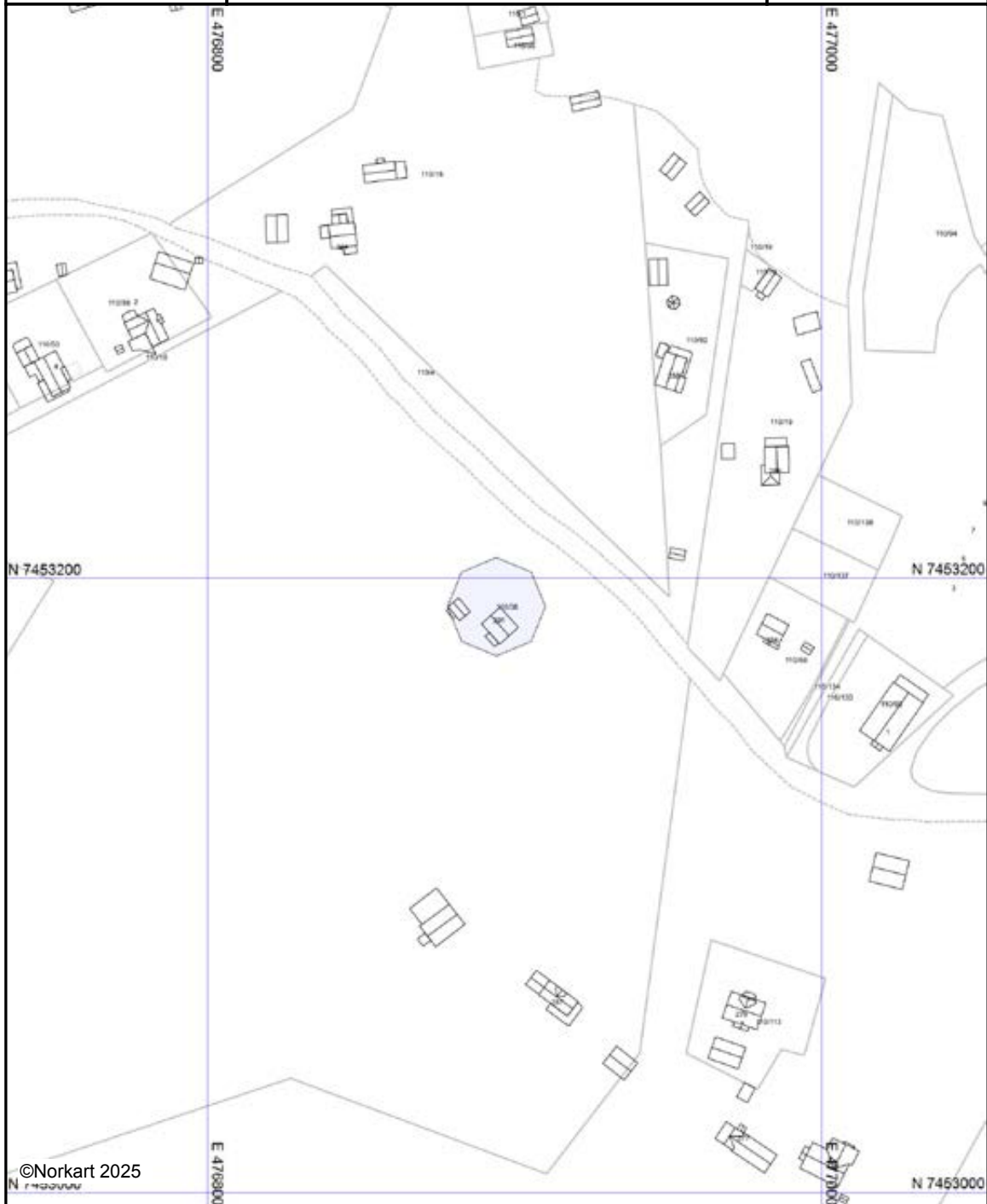
Bodø kommune

Kommuneplankart

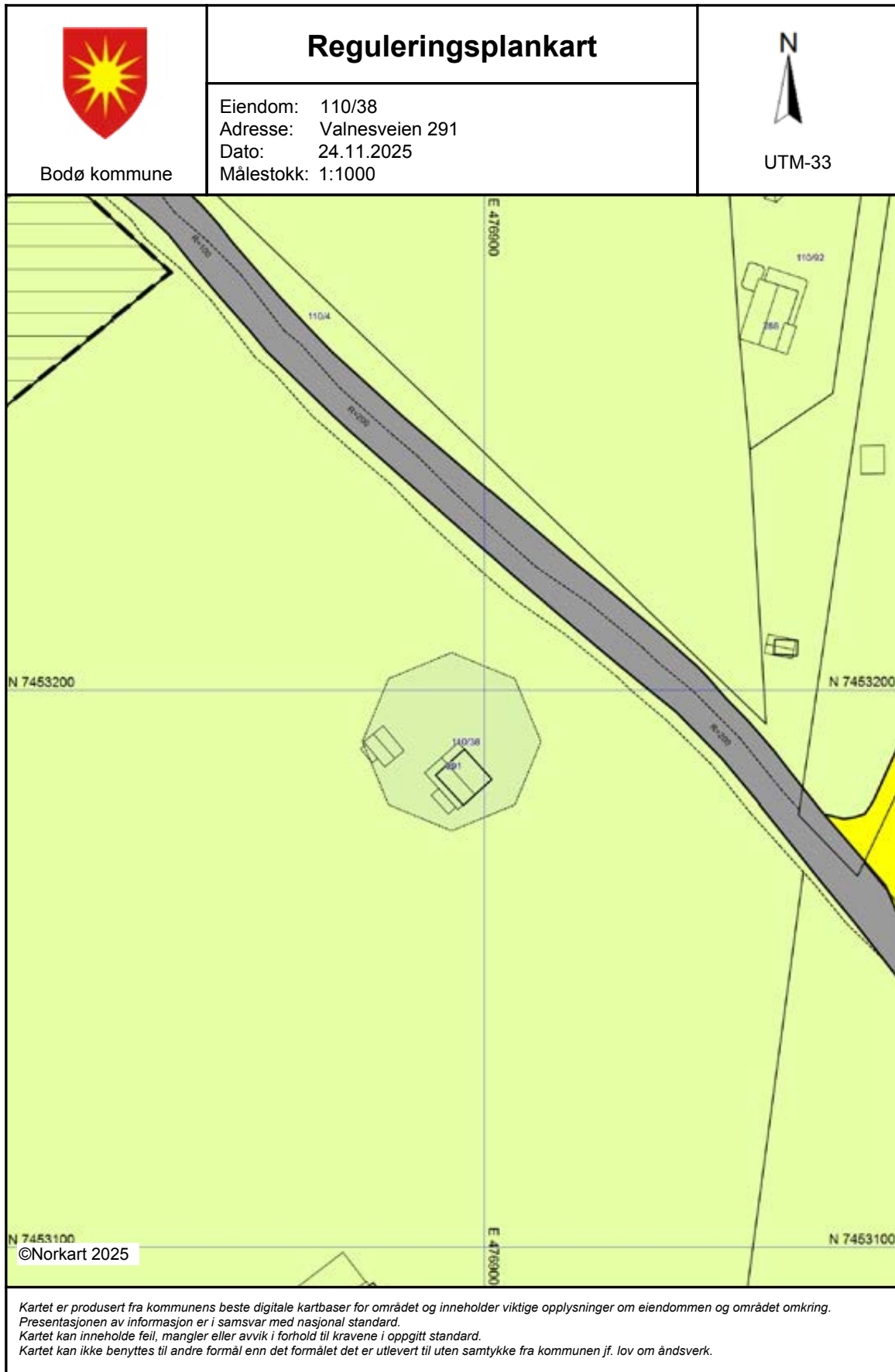
Eiendom: 110/38
Adresse: Valnesveien 291
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
	Allmenntillegget barnehage
	Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmenntillegget kirke
	Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gatefun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Flyplass/luarbane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsteid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friluftsområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelle i industristrek
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvars- og sivilt forsvar
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Handelsgratneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Allmenntillegget
	Annet kombinert formål
	Uhyesert formål (kun for eldre planer)
	Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Isfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Friskiltone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyelsesområde
	Formyelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig-/tidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsanlegg
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avløpsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avløpsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Uthushaust/badeplass
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og umelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/forretning
■	Bolig/forretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Forretning/kontor
■	Forretning/kontor/industri
■	Forretning/kontor/tjenesteyting
■	Forretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gatekum
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelvei/felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrunn - grøntareal
■	Havn
■	Kal
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avløpsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Flområde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdsel
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Friskt
■	Sikringsone - Andre sikringssoner
■	Infrastruktursoner - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastruktursoner - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringssoner - Krav om felles planlegging
■	Angitthensynsoner - Hensyn landbruk
■	Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynsoner - Hensyn landskap
■	Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelserområde - Anlegg- og regnormråde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

.....	Gang-/sykkelveg - nåværende
.....	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
-----	Gangveg - nåværende
-----	Turveg/turdrag - nåværende
-----	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
=====	Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

=====	Planens begrensning
-----	Faresonegrense
-----	Formålsgrense
-----	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-----	Regulert tomtegrense
≈ - - - ≈ - -	Eiendomsgrense som skal oppheves
=====	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-----	Byggegrense
-----	Byggelinje
-----	Planlagt bebyggelse
-----	Bebyggelse som inngår i planen
-----	Bebyggelse som forutsettes fjernet
-----	Regulert senterlinje
-----	Frisiktslinje
-----	Regulert kant kjørebane
-----	Regulert kjørefelt
-----	Regulert parkeringsfelt
-----	Regulert fotgjengerfelt
-----	Regulert støyskjerm
-----	Regulert støttemur
-----	Sikringsgjærde
-----	Bru
-----	Tunnel
-----	Målelinje/Avstandslinje
-----	Vegstegning / fysisk sperre
-----	Stenging av avkjørsel
-----	Avkjørsel
-----	Innkjøring
-----	Utkjøring
-----	Brukar
-----	Tunnelåpning
-----	Eksisterende tre som skal bevares
-----	Regulert nytt tre
-----	Regulert møneretning
-----	Påskrift feltnavn
-----	Påskrift reguleringsformål/arealformål
-----	Påskrift areal
-----	Påskrift utnytting
-----	Påskrift bredde
-----	Påskrift radius
-----	Påskrift kotehøyde
-----	Påskrift plantilbehør
-----	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

-----	Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
=====	Område for midlertidig bygge- og deleforbud

BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VALNES.

§ 1

Det regulert området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områder for frittliggende bolighus.

- A. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje etter bestemmelsene i byggeforskriftene.
- B. Bygningens grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
- C. Garasjer kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til bolighuset og skal tilpasses dette m.h.t. materialvalg og form. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med maks. grunnflate på 35 m².
- D. Oppføring av bygninger i boligområdene skal skje etter bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 som er godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Område for hytter.

- A. I byggeområdet for fritidsboliger tillates oppført hytter i 1 etasje med tilhørende uthus i samme form og farge.
- B. Etter anvisning skal det for hver enkelt hytte settes ned fastmerke som ikke må flyttes/fjernes uten tillatelse fra bygningsmyndighetene.
- C. Hytter kan bare godkjennes oppført etter at parkerings- og adkomstforholdene for bruken av hytteområdet er opparbeid.

§ 4

Område for industri/forretning/lager.

I området kan oppføres bygning for forretning, lett industri, lager og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Samlet bebygd grunnflate må ikke overstige 25% av det avsatte området.

§ 5.

Område for forretning/service.

I området kan oppføres bygninger for forretning og servicevirksomhet.

Samla bebygd grunnflate må ikke overstige 25% av det avsatte området.

§ 6.

Offentlig formål.

I området kan oppføres barneskole og barnehage med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og samla bebygd grunnflate ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.

§ 7.

Almennyttige formål.

I området kan oppføres samfunnshus/forsamlingslokale med tilhørende parkeringsareal.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og samla bebygd grunnflate ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.

§ 8.

Områder for naust- og båtfortøyning.

I området avsatt til naust kan naust bare oppføres etter egen naustplan godkjent av bygningsrådet, der naustene ikke er direkte inntegna på reguleringskartet.

Naustene skal ha saltak og størrelsen på hvert enkelt naust må ikke overstige 20 m².

§ 9.

Landbruksområde.

I landbruksområdene tillates ikke oppført bygninger som ikke har tilknytning til landbruket.

Eksisterende hytter, naust og boliger i landbruksområdet inngår i planen.

§ 10.

Trafikkområder.

Hovedvegen gjennom planområdet gis en regulert bredde på 8 m og skal følge eksisterende kurvatur- og stigningsforhold.

Vegen fra krysset ved skolen og til kaia gis en regulert bredde på 6 m.

§ 11.

Friområder.

Friområdet skal brukes til park/lek. Bygg og anlegg som ikke har tilknytning til denne bruken vil ikke bli tillatt.

§ 12.

Spesialområder.

A. Friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønnelse til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

、 Eksisterende hytter og naust i friluftsområdet inngår i planen.

§ 13

Fellesparkering.

Den avsatte felles parkering skal betjene innregulerte hytter i planen (15 stk.).

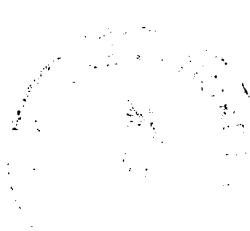
§ 14

Fellesbestemmelser.

- A. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- B. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- C. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- D. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- E. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønnelse kan være generende for den offentlige ferdsel.

- F. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Bodø kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 7. november 1984



Davis Johansen
Davis Johansen
Kst.

Bernard Geicke
Bernard Geicke



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 960,00 kr
Feiing	440,00 kr
Slam	3 809,00 kr
Vann	5 834,52 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 236 000,00 kr
Skatt	2 960,00 kr
Bunnfradrag	125 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	02.06.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Skatteetaten

Dato
26.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffisveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1804 BODØ

Gnr 110 Bnr 38 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 654 368 Som sekundærbolig: kr 2 617 471
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendom	1804 110/38		
Utskriftsdato	24.11.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

13 Berørte datasett

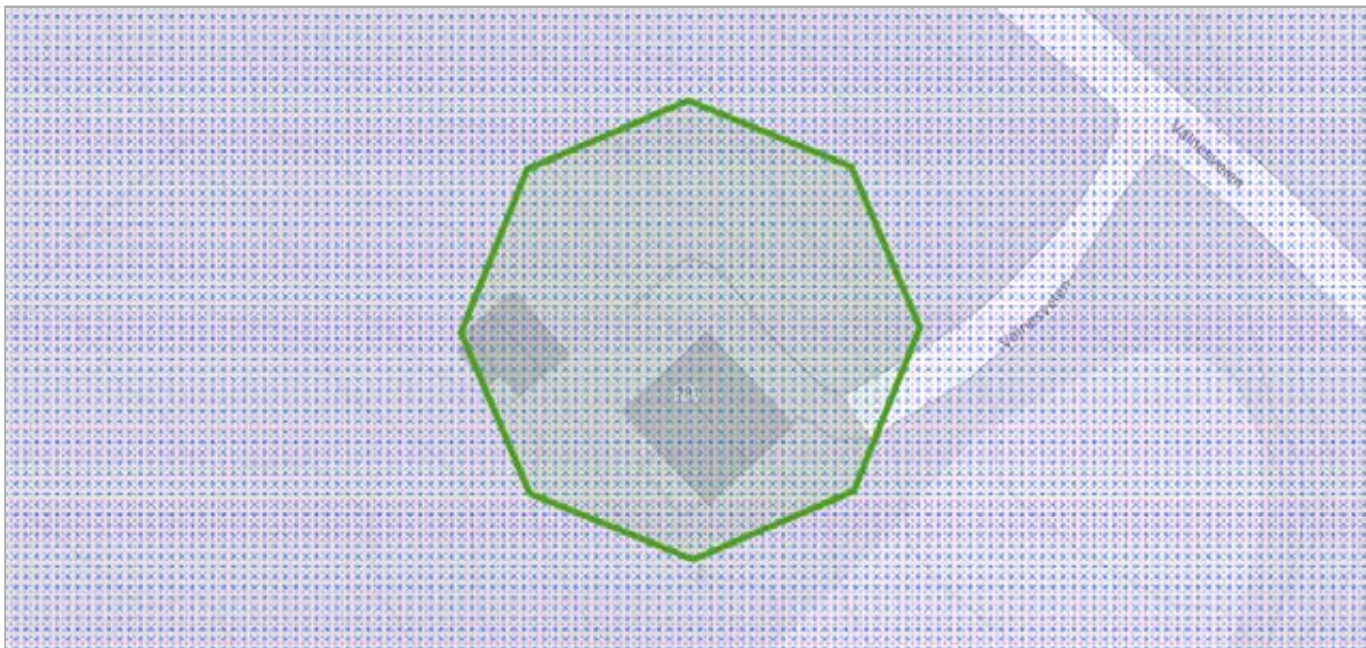
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift flyttlei
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	23.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

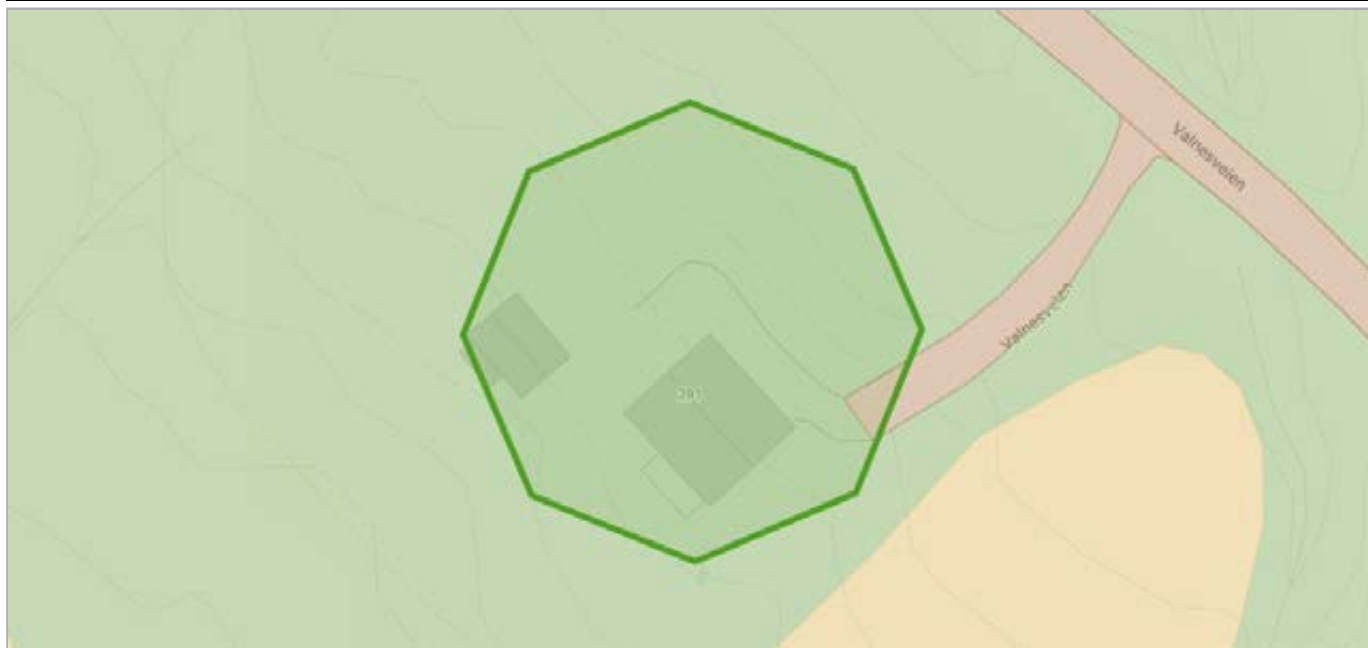
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Kilde	Geovekst	Versjon	18.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

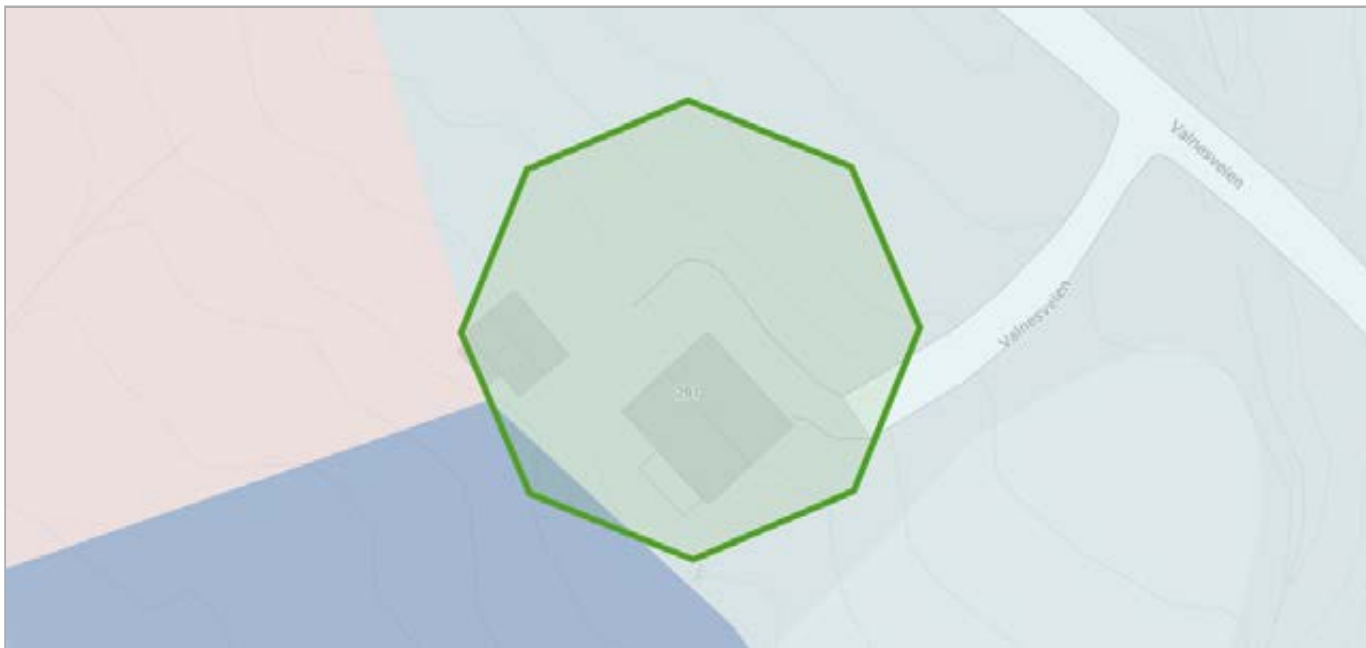
Fulldyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
■	Marin strandavsetning
■	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
■	Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

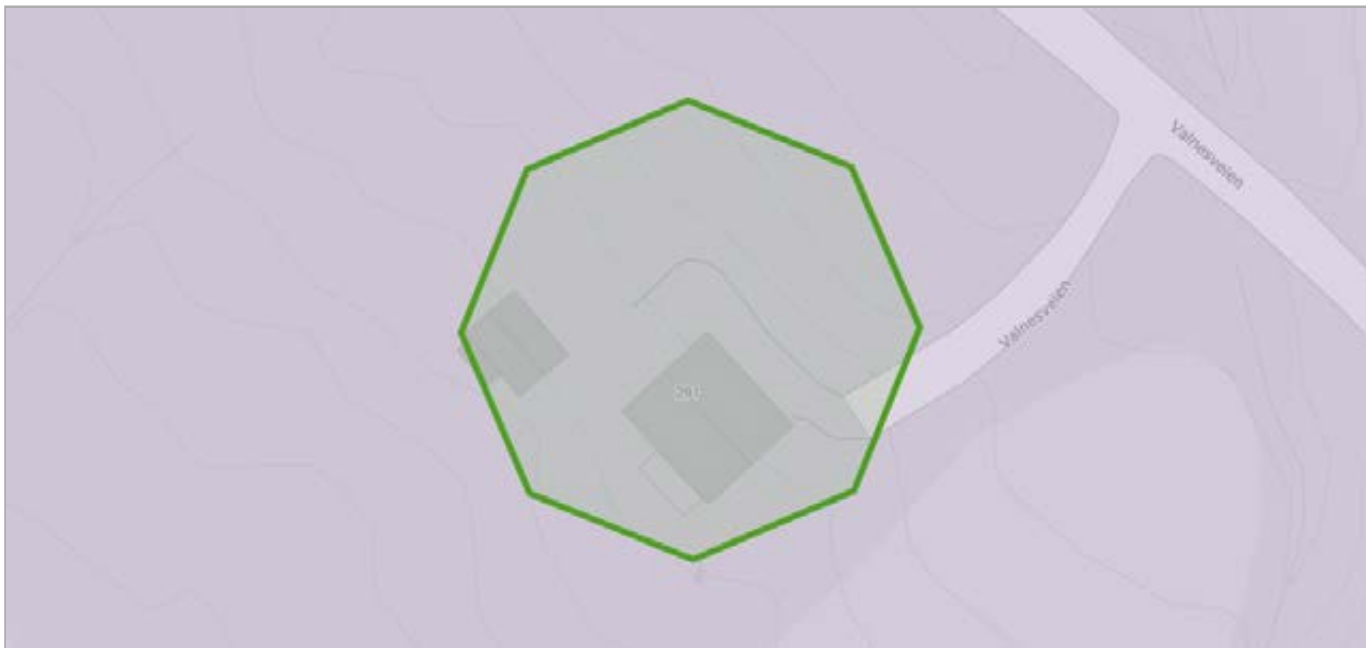
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

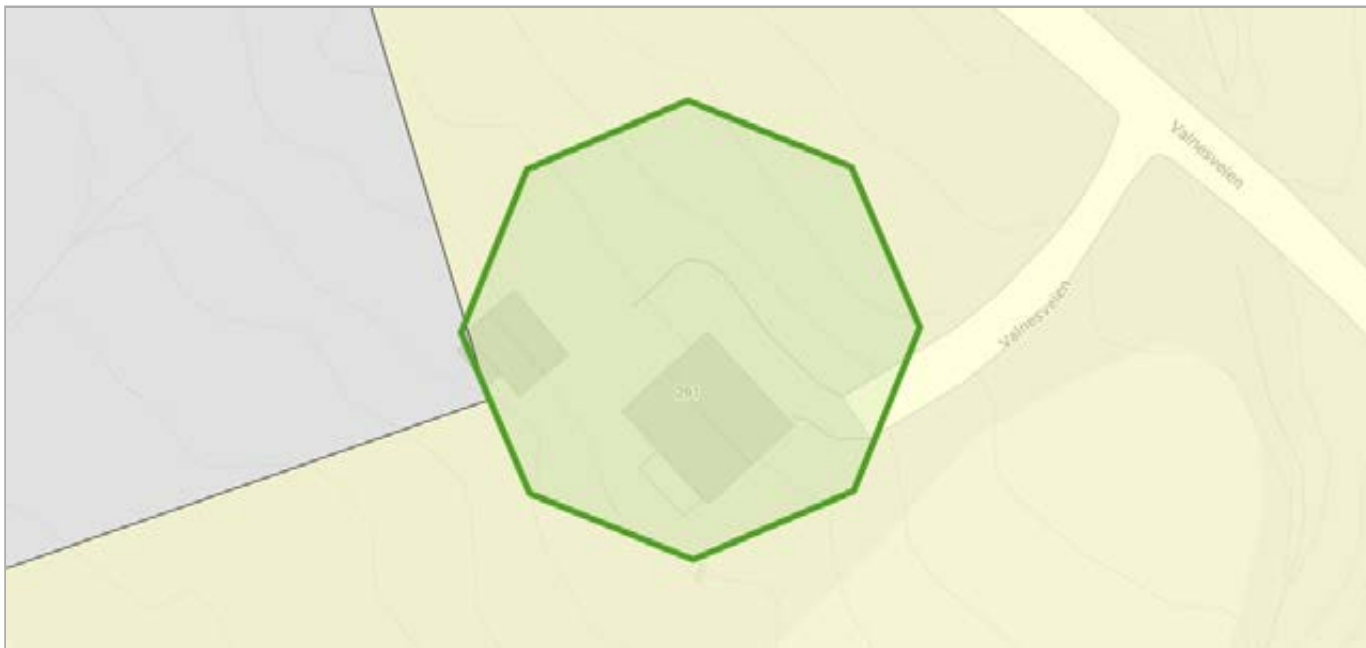
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

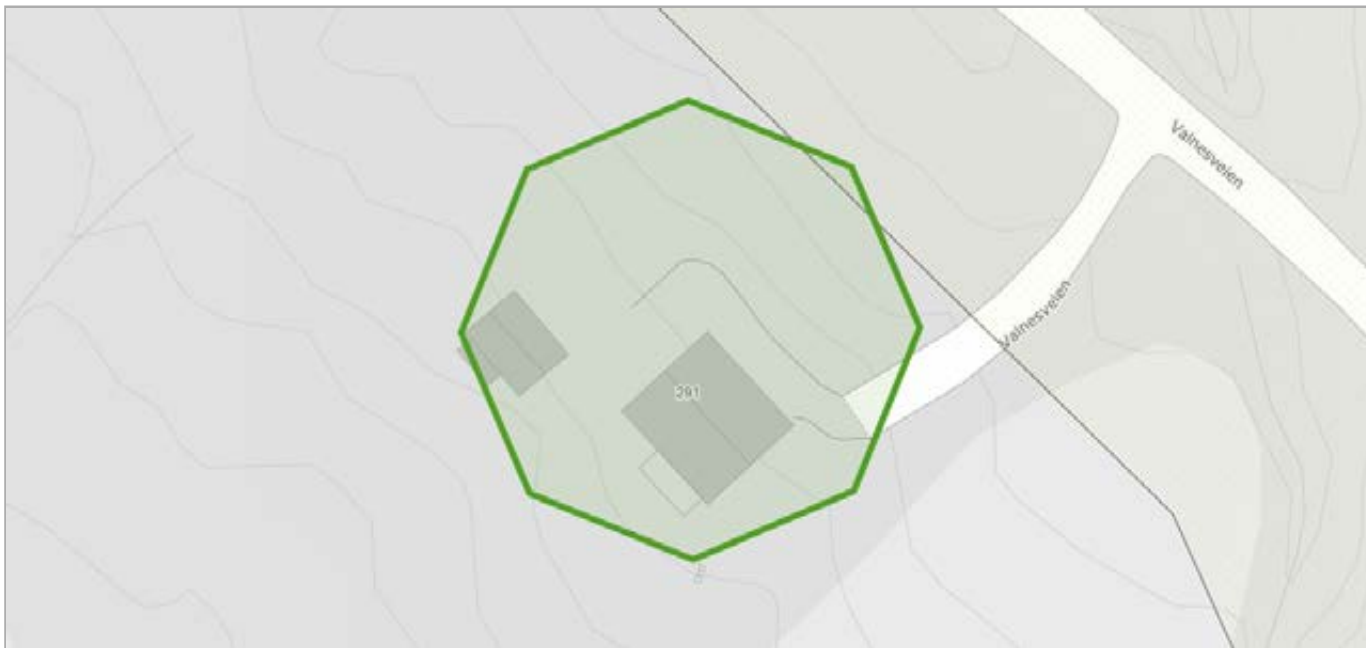
Radon aktsomhetsområde
 Usikker
 Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift flyttlei

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet beskriver lengre leier eller traséer i terrenget der reinen enten drives eller trekker selv mellom årstidsbeitene. Hovedsakelig symboliserer flyttlei en aktiv flytting / driving av rein, og ifølge reindriftslovens § 22 må ikke reindriften flyttleier stenges.

Tegnforklaring

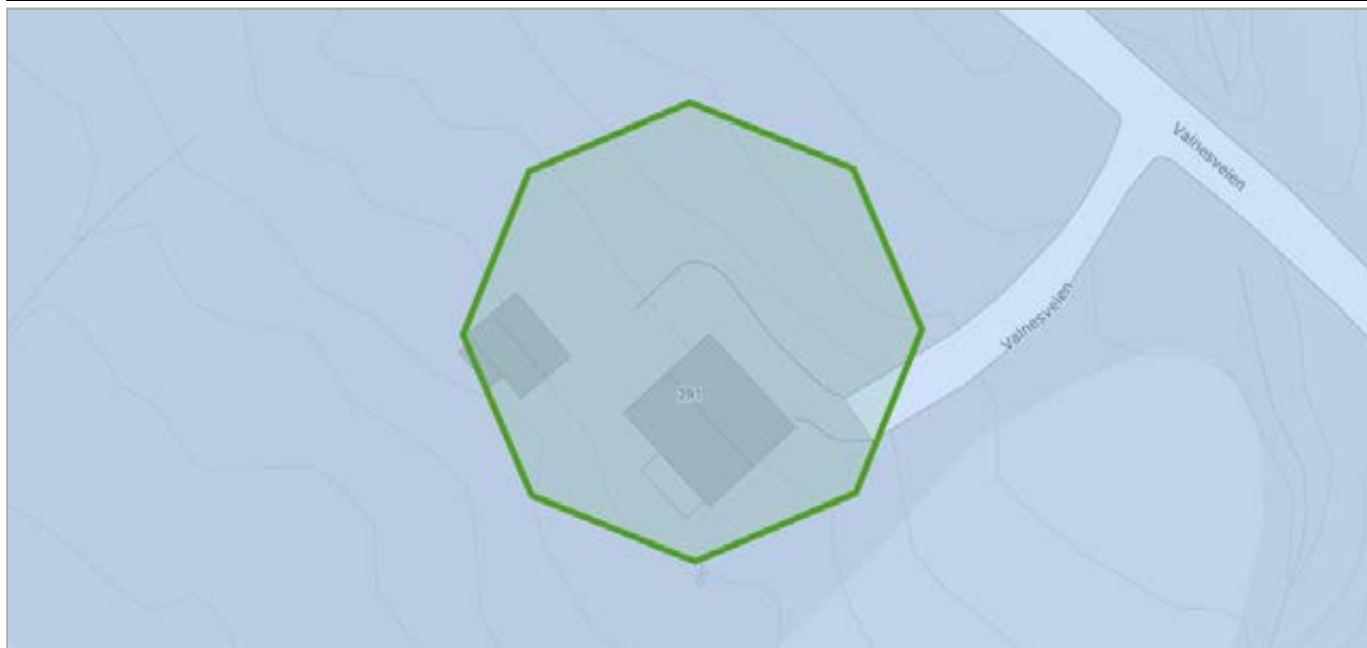
Flyttlei
 Reindrift Flyttlei

Objekter

Beitebrukerid
WN

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

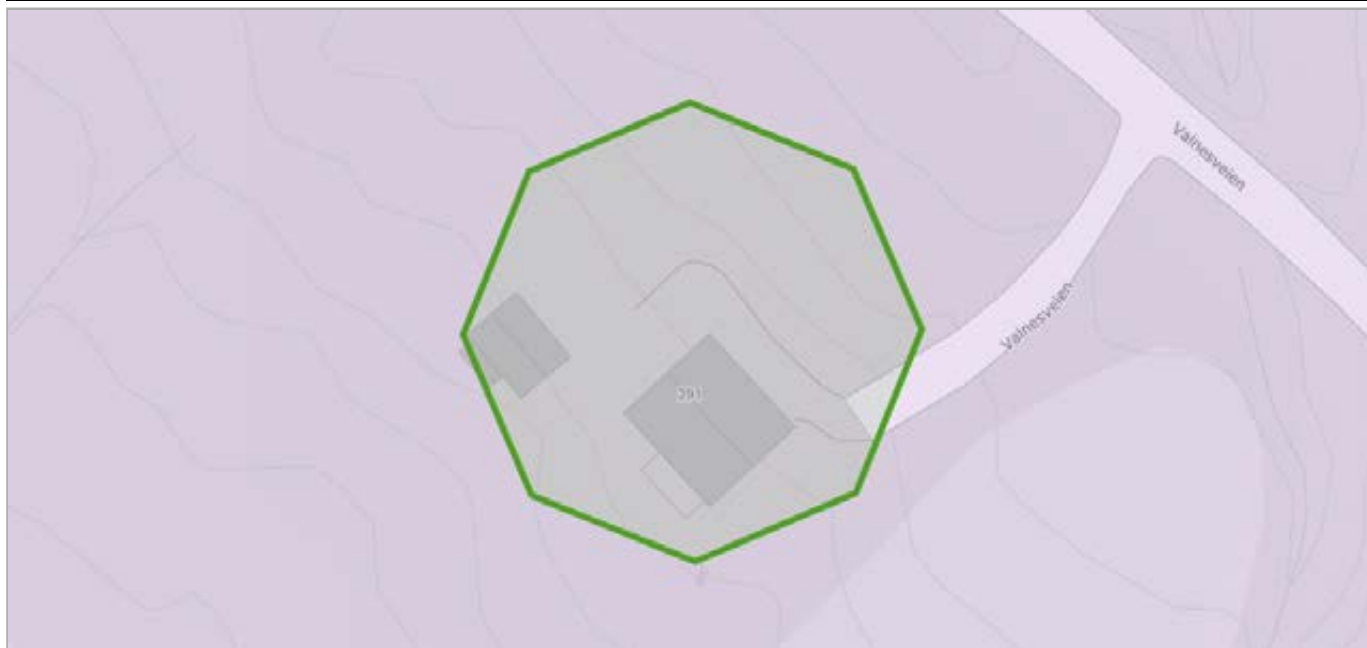
Reinbeitedistrikt
■ Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WN

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

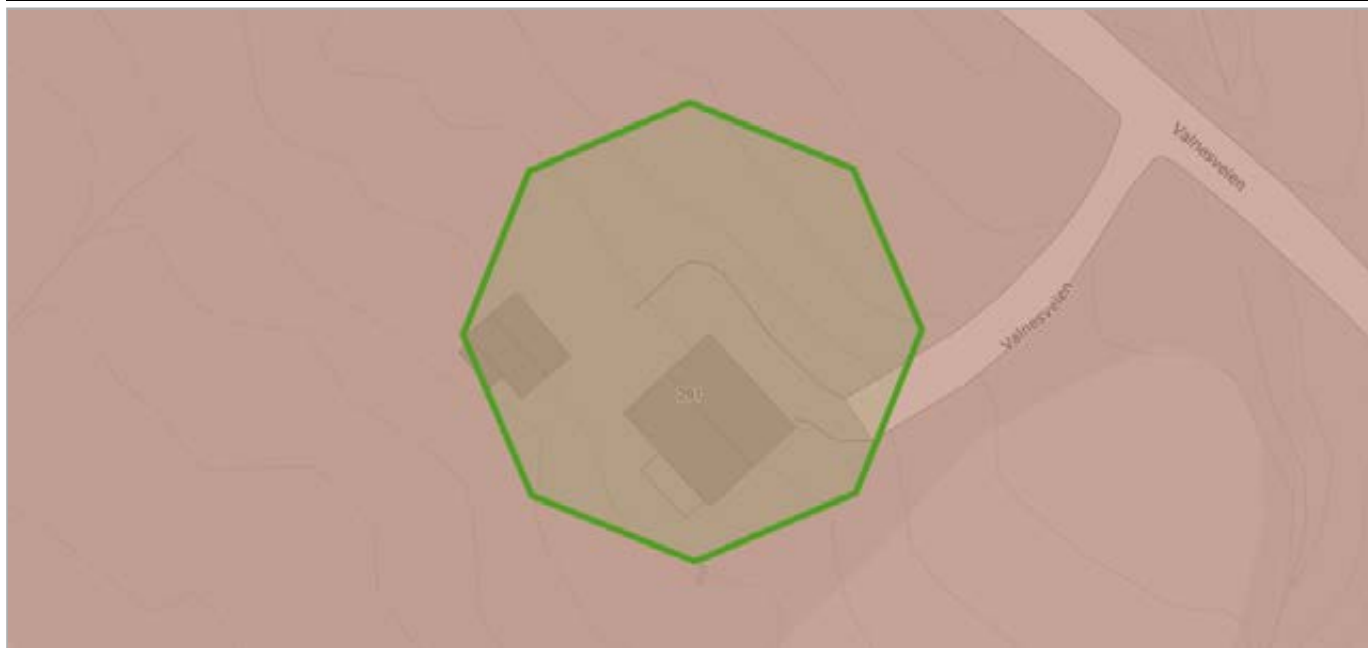
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	4

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Vinterbeite
■ Reindrift vinterbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	10

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	23.11.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

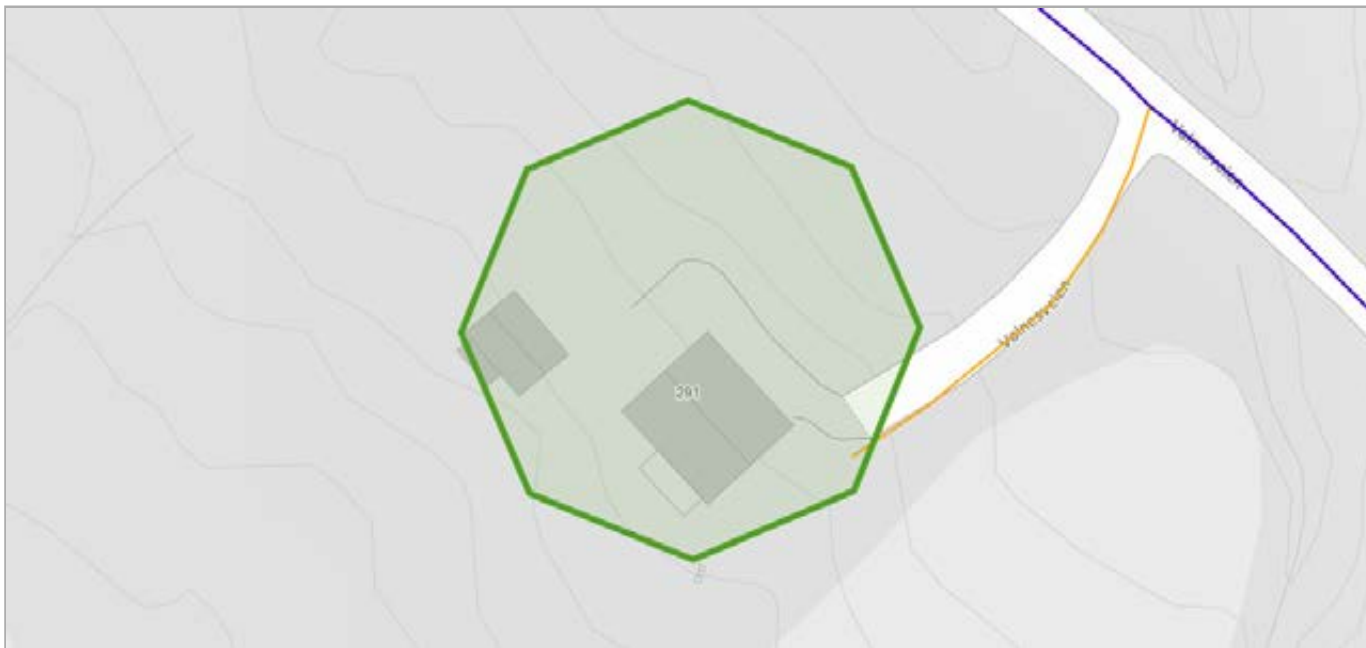
Biomasse - overjordisk masse
0 - 10 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B14
B17
B20
Bonitet lauv
B11
Høyde
40 - 60 dm
60 - 80 dm
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
0 - 10 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
0 - 10 t/daa
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
31	10	11	18	9	2020	95	5	NOR_2020_0	43	36

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	14.11.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

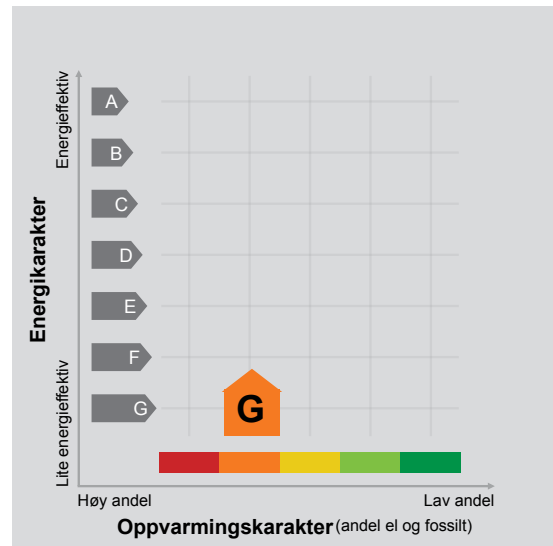
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1323

ENERGIATTEST

Adresse	Valnesveien 291
Postnummer	8056
Sted	SALTSTRAUMEN
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187042348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195055
Dato	03.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 162
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Utskriftsdato: 24.11.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	116176438	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	187042348	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Valnesveien 291, 8056 SALTSTRAUMEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Ukjent	Haas & Sohn
Underetasje	Lukket ildsted	Antikkovner	Drammens Verk

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.06.2023	Tilsyn	15.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 116176438

BruksenhetId	448527871	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300355500	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 448527871.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0058/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Valnesveien 291, 8056 Saltstraumen - gnr. 110, bnr. 38 i Bodø kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/