

# Stemlandveien 7 Valnesfjord

notar

STOR OG FLOTT ENEBOLIG- OPPUSSET 2017-2026



Prisantydning Kr 2 850 000,- Boligtype Enebolig

BRA-i/BRA Total 102/105 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Stemlandveien 7

**Eldre bygning ombygget til enebolig i 1992, 4.  
Betydelig oppusset 2017-2026. Nytt bad 2018. Ny  
kjøkkeninnredning 2024**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse         | Stemlandveien 7<br>8215 VALNESFJORD |
| Prisantydning   | Kr 2 850 000,-                      |
| Omkostninger    | Kr 90 240,-                         |
| Totalpris       | Kr 2 940 240,-                      |
| BRA-i/BRA Total | 102/105 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Eiet                                |
| Boligtype       | Enebolig                            |
| Byggeår         | 1905                                |
| Soverom         | 4                                   |
| Etasje          | 1                                   |

Velkommen til Stemland i Valnesfjord. Eldre bygning fra ca. 1905 som i 1992, ble ombygget til enebolig. Her har du en bolig med alt på en flate. Boligen har overbygget inngangsparti. Entré, gang, 4 soverom, bod, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang og bad. Badet ble renoveret i 2018. . Installerte strøm og varmekabler i 2018 på badet. Er i perioden 2017 til 2026 betydelig oppgradert og oppusset. Nytt kjøkken, type Epoc, montert i 2024, avløp til kjøkken nytt i 2024. Installerte strøm i kjøkken og utekontakt i 2025. Skiftet vann/avløpsrør i 2018. Boligen fremstår som moderne med gode areal løsninger. Gode sol og lysforhold. Mindre gjennomgangstrafikk som gir lite trafikkstøy. ca. 3- 4 km til skole/barnehage og Strømsnes med butikk, kiosk og helsesenter. Store og flotte friluftsområder

## 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  | 21  |
| Nøkkelinformasjon | 22  |
| Plantegning       | 33  |
| Vedlegg           | 35  |
| Budgivning        | 111 |

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



Romslig entré



Entré m/skyvedørgarderobe



Soverom



Soverom



Stue



Stue med vinduer som er delvis frostet for å hindre innsyn



Stue



Stue og spisestuedel



Spisestue



Stue



Kjøkken



Kjøkken





Bad - renovert i 2018



Bad



Bad



Bad med opplegg for vaskemaskin





Inngangspartiet og plattning



Plattningen med tretrapp opp til terrassedelen



Del av terrassen og trapp ned til platting



Romslig og stor terrasse



Utsikt fra terrassen



Utsikt



Velkommen til Stemlandveien 7 Foto: Efkt. Tom Antonsen



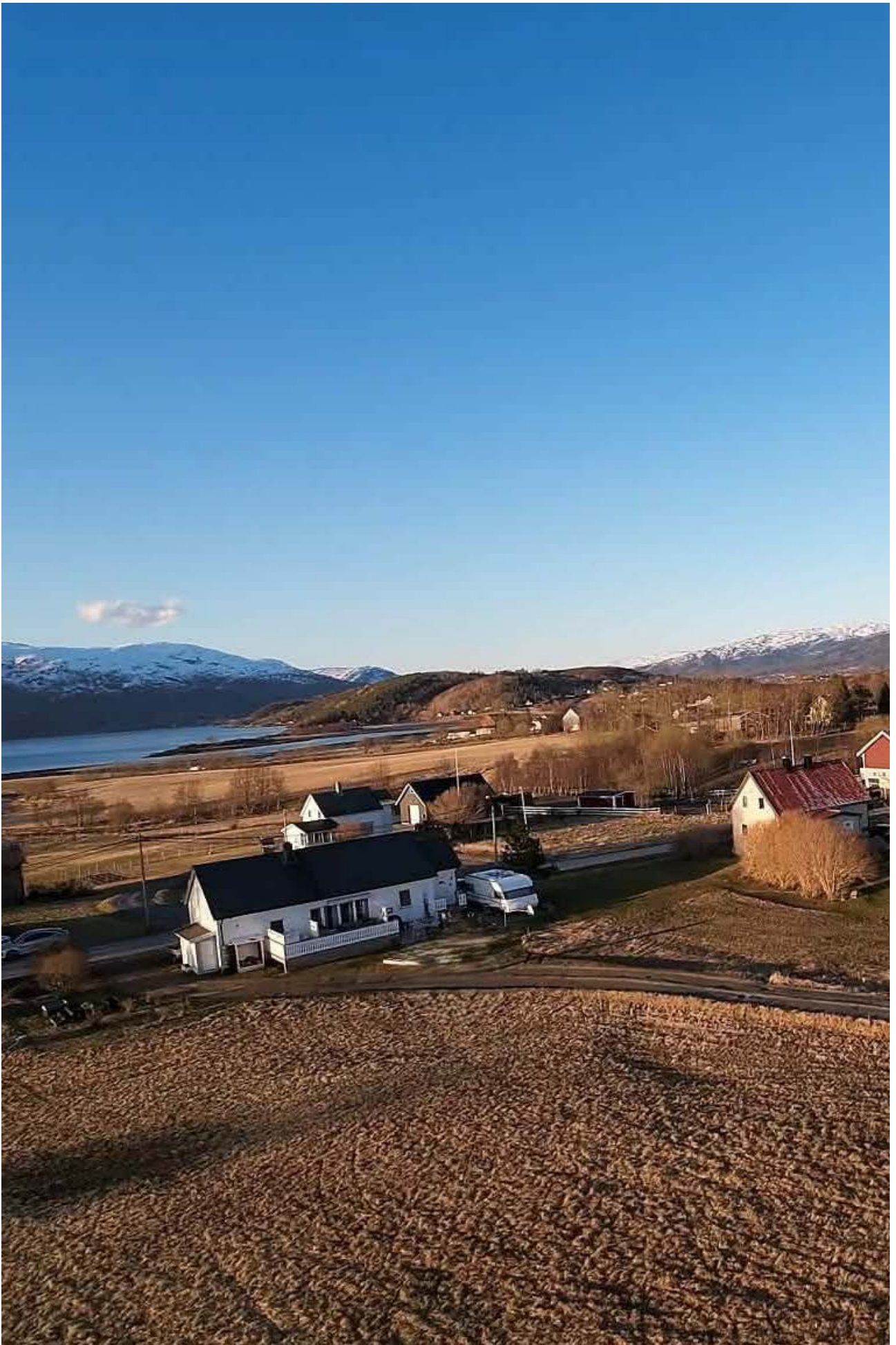
Fasade



Drone privat



Drone av boligen - privat



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Stemland i Valnesfjord, i landlige omgivelser. Gode lys og solforhold.

Valnesfjord er en bygd som ligger vest for Fauske sentrum. Bygden har ca. 1500 innbyggere og det sentrale tettstedet i bygda heter Strømsnes. Riksvei 80 mellom Fauske og Bodø går forbi Strømsnes, med ca. 11 km til Fauske og 42 km til Bodø. Det er daglig tog -og buss forbindelse til Bodø og Fauske. I Valnesfjord finnes det dagligvarebutikk med post, frisør, Valnesfjord helse- og sosialsenter, gatekjøkken/kafé, skole (1.-10. klasse), samfunnshus, barnehage, idrettsbane og Valnesfjord kirke. Bygden har også mye flott natur og gode forhold for friluftsliv. Øverst i bygda kjøres det vinterstid flere mil med skiløyper, og dette er et populært utfartssted for folk fra Bodø og Fauske. Bygda er også en fin innfallsport til Sjunkehatten nasjonalpark, som omkranser bygda i nord og vest. Eiendommen har fin utsikt samt gode lys og solforhold. Ligger nære lokal adkomstvei, men det er mindre trafikk langs denne veien

Boligen ligger på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

## ADKOMST

Fra Bodø så svinger man av RV 80 ved Strømsnes og svinger inn til venstre, inn på Trivselsveien. Denne følger man helt frem til man svinger inn til høyre på Stemlandsveien.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD

### OPPDRAGSNUMMER

7-0022/26

### SELGER

Heidi Synnøve Albertsen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 52, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.  
i Fauske kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerkingen er utført med bakgrunn i takstopplysninger og den kan derfor være mangelfull eller feil.

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.

### STRØMFORBRUK

Stram AS på Fauske opplyser følgende: Kontroll med det elektriske anlegget 04.03.1997- Ingen avvik. Kontroll av anlegget 21.04.2016. Ingen avvik. Neste kontroll er satt til 21.04.2036

Det er mottatt samsvarserklæring fra Indre salten Installasjon datert 16.08.2016 og gjelder for arbeid på loft. montert 1. stk. sikringsskap.

Det er mottatt samsvarserklæring fra Indre salten Installasjon datert 06.09.2016 og gjelder for arbeid utført på soverom og i gang

Det er mottatt samsvarserklæring fra Indre salten Installasjon datert 06.09.2016 og gjelderDokumentasjon for Thermo-Floor gulvvarmesystemer

Det foreligger rapport fra Haneseth datert 17.12.2024 for utført opplegg til nytt el på kjøkken

Alle 4 ovennevnte rapporter er vedlagt salgsoppgaven og vi henviser til disse for spesifikasjoner.

### TOMT

Eiet tomt på 397 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt som er flat. Innkjørsel og parkeringsplass er med grus/singel. Opparbeidet hage med plen. vei ved enden av boligen fører opp til naboeiendom. Nabo har bruksrett på vei gjennom tomt

### SOLFØRHOLD

Gode solforhold

### TAKST

Tilstandsrapport datert 27.04.2026. utført av Takstmann Ørjan Li AS.

### BYGGEÅR

1905

### BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sort malt metall. Takstige, men ikke snøfanger.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning skiftet i 1992, og senere tid på 3 vegger. Om tilstand på tømmervegg, ikke kjent.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygning har tidligere vært et bedehus med stor takhøyde, i forbindelse med bruksendring til bolig, er himlingen senket. Adkomst til kald loftet via nedfellbar stige. Deler av loft har stor takhøyde og kan benyttes til lagring av løsøre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer er av nyere dato, så nært som et vindu i stuen.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Verandadør med utgang til veranda fra stuen. Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert en romslig veranda i trekonstruksjoner med utgang fra stuen. Tilliggende markterrasse. Etablert trappeavsats foran ytterdøren.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nytt trebjelkelag etablert oppå eksisterende gulv i deler av bolig.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, murt i 1992. Tilkoblet ildsted i stuen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke etablert noen for drenering av byggegrunn. Huseier sier at selvdreneringen er svak.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har opprinnelig grunnmur med tørr stablede steiner, senere ombygget med betonggrunnmur. Ikke eksakt kunnskap om mur, men ny mur støpt seksjons vis. Derfor kan vi se stedvise sprekker i mur. Tilbygg etablert på grunn, tror jeg. Om høyde på mur er det sagt at den er relativ høy i krypkjeller som ikke kan besiktiges, men litt lav mot vest. Registrert noe gjenværende steiner i krypkjeller.

Grunnmur etablert på stedlige jordmasser, omliggende terreng sikrer omtrentlig stabilitet med sitt marktrykk.

Terrengforhold: Flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber. Den ligger inn under markterrassen. Avløp fra samleikum ut til bekk i 2011.

TG2

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Å led bort takvannet reduserer vanntrykket mot krypkjeller.

Veggkonstruksjon

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Hakk og sårskader på kledning. Kledning trenger noe maling. Viser til tømmerets alder og registrert en lokal råteskade, tørt i dag. (Fuktmåling i krypkjeller ved soverom.

Konsekvens/tiltak: Viktig å sikre trekonstruksjoner for fukt,

slik at fuktskader ikke utvikler seg.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Om dimensjonering av tak konstruksjonen, er den svakere enn det som ville ha blitt gjort i dag.

Konsekvens/tiltak: Forsterkning av tak kan utføres med hjelp av fagfolk. Og eventuelle tiltak må utføres utefra en vurdering av sikkerhetsrisiko.

#### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Skrapeskader på karm etter kattehold. Noen utvendige karmar trenger litt maling.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Krypkjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjeller med lav høyde, og jord gulv. Adkomst via gulv på soverom. Krypkjeller er ryddet. Registrert bjelkelag og gulvbord, tørr-stablet naturmur, støpt betongmur, nye vann og avløpsledninger. Tett plast mot våt jordgulv under badet, eller fritt jordgulv. Krypkjeller ble befart på deler av tilgjengelig del. Det ble fuktmålt på bunnsviller og bjelker. Måleresultatet var omtrent 20 - 24%RF. Måleresultatet anses som moderat, og skyldes at treverket er hygroskopisk, dvs at treverket tar opp fukt fra omgivelsene.

Treverket som ble kontrollert virket ellers friskt. Gammel råteskade ved luke, tørt i dag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det hadde vært greit å legge plast på jordgulvet i hele krypkjeller, for å redusere luftfuktigheten i luften. Slike gamle krypkjeller i bygning er laget slik at varme fra 1. etasjen sikrer noe uttørring. Å ettermontere en fuktstyrt elektrisk avfukter er en utmerket metode for å få kontrollen på fukten i enhver krypkjeller.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/ forsert avtrekk ut fra kokesonen.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Huseier har utført alt av nytt rør-arbeid i boligen.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

#### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpet er med lufting med durgoventil i bod. Huseier har utført alt av rørarbeid som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Registrert en sprekke i tilbygg. Huseier sier muren beveger seg noe ved sprekk, telehiv.

Konsekvens/tiltak: Sprekken synes stabil.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Svak avrenning ved mye nedbør, etc.

Opplysning fra eier.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Om utbedring, må fagfolk konsulteres.

### TG3

#### Fuktsikring og drenering

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Å etablere en fullgod drenering er nok ikke så lett, men overflatevann og takvann bør sikres bort fra bygning.

Derved sikres krypkjeller noe mot vanntrykk.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Om kostnader til utbedring, er oppgitt sum tiltenkt til en nærmere undersøkelse.

### TGIU

#### Krypkjeller - 2

Bygningen har krypkjeller som det ikke er adgang til. Under trebjelkelag og stubbegulv. Det anbefales å etablere tilkomst. Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Viser her til min besiktigelse på tilgjengelig krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser følgende:

Kjøpte boligen i 2017. Er forsikret gjennom KLP. Da jeg kjøpte

huset var det oppkom i sluk på badet ,og da ble det lagt nytt opplegg ut til septikk og badet ble renoveret i 2018.

Pusset opp hele baderommet, fra bunn til topp. Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye rør ut til septikk. Rikelig med membran i dusj/sluk området. Oppkom i sluk på badet.

Lagt nytt anlegg med rør i rør med vannskap, utført av Nilson Bodø. Ved mye nedbør kan vann sige inn i jordkjeller.

Før jeg kjøpte huset var det lekkasje fra taket, ble da lagt nytt tak. Setningsskader i grunnmur, men ikke utviklet seg siden jeg kjøpte huset. Har vært skjevhet i yttergang som oppstår

ved tele. Hatt mus i vegger og gulv, men det er nå musetettet ute og inne. Ikke vært noe etter denne tettingen.

El anlegg: Elektro fauske installerte strøm og varmekabler i 2018 på badet. Haneseth installerte strøm i kjøkken og utekontakt i 2025., kun av faglært.

Det er oppført terrasse og skiftet birdkledning på vestvegg og laget platting ute- egeninnsats. Pga dårlig drenering av mark tilhørende nabo, blir det kø i spilevannsrør, slik at det kan gå sagte ned i toalett og dusj når det er smelteperiode eller veldig mye nedbør. Nabo har bruksrett på vei gjennom tomten.

### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1992: Ombygging Fra bedehus til bolig. Viser til tegninger.

2018: Modernisering: Bad Modernisering Diverse oppussing senere år

2018: Modernisering: Skiftet vann og avløp.

2024: Modernisering: Kjøkken fra E-poq.

Nye rør ut til septikk. Rikelig med membran i dusj/sluk området. Lagt nytt anlegg med rør i rør med vannskap.

Elektro Fauske installerte strøm og varmekabler i 2018 på badet. Haneseth installerte strøm i kjøkken og utekontakt i 2025.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplanens arealdel ikrafttredelse 23.03.2018, er gjeldende. Planidentifikasjon: 2015005.

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Arealbrukerstatus: Nåværende: Områdenavn: LL

Planidentifikasjon 2024001

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse.- Arealbrukstatus:

Nåværende. –Områdenavn: LSB-E

Ta kontakt med eiendomsmegler for å få tilsendt hele planen. Ta kontakt med planavdelingen i Fauske kommune for detaljer, spesifikasjoner samt spørsmål om planinnholdet

### **OPPVARMING**

Ildsted i stuen. Gulvvarme på bad og i hall. Varmepumpe. Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Selger opplyser følgende: Internett og tv: Det vil bli lagt fiber inn til eiendommen. Dette legges av firma Herlov Hansen og kostnad dekkes av selger

### **PARKERINGSFORHOLD**

På gårdsplassen

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei frem til privat innkjørsel. Offentlig vannforsyning. Septik

### **BEBYGGELSE**

Nærområde er bestående av bolig og landbruksbebyggelse.

### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Valnesfjord barnehage Avd Løkås (1-5 ) 51 barn 1,3 km  
Stemland gårdsbarnehage Eiendom 30 barn 1,2 km  
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år) 31 barn 11,2 km  
Valnesfjord Oppvekstsenter (1-10 kl.) 177 elever, 10 klasser 1,6 km.  
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser 12,7 km.  
Dagligvare: Coop Prix Valnesfjord og Post i butikk, PostNord ca. 2 km

### **Turområder**

Hele Valnesfjordområdet er et utmerket turområde til alle årstider. Mange fine turløyper i nærområdet. Oppe i

Valnesfjord, ved helsesportssenteret, finner du inngangsporten til Sjunkehatten nasjonalpark. Østerkløftfjellet er et strålende fint turfjell, lettgått både på ski og til fots på barmark. Det er oppkjørte løyper fra offentlig parkering ved enden av Østerkløftveien og inn til Sætervannet. Området i Øvre Valnesfjord er et eldorado om vinteren for skientusiaster. Det er offentlig parkering ved Fridalen der det på vinterstid er en flott skiløype innover Halshaugan til Sætervatnet. Terrenget er slakt og godt egnet for familier med barn og for de som liker flatt terreng.

i Nordvika er det om sommeren et flott bade område. Det er etablert parkering i tilknytning til området. Kvalhornet 962 m.o.h. Ønsker du en flott fjelltur? Hvorfor ikke kjøre opp Bringsliveien opp til etablert parkeringsområde(Svarttjønmyra) og deretter ta turen opp til Kvalhornet. Utsikten på turen opp er bare helt fantastisk.

### **SKOLEKRETS**

Fauske

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Daglige bussavganger til og fra Fauske - Bodø. Ca.200 meter til bussholdeplass. Ca. 3,5 km til Valnesfjord togstasjon med agenda(pendlertog).

### **ADGANG TIL UMLEIE**

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

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Eiendomsmegler har mottatt følgende opplysning fra Fauske kommune ved plankontoret: Rammetillatelse fra 1992 er å betrakte som en godkjent bruksendring. Regner dette som tillatelse gitt, og at det har vært brukt som bolig siden. Det opplyses videre at: Om det er gjort endringer på planløsning vil dette være innen hoveddel og derved ikke nødvendigvis søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ikke ferdigattest og eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt radonmåling.

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**

Overbygget inngangsparti. Entré, gang, 2 soverom, bod, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang, bad og 2 soverom

### **STANDARD**

Tømmerbygning, endret fra bedehus til bolig i 1992.

Overbygget inngangsparti med en platting like ved som fører opp til terrasse

Utvendig bordkledning nylig skiftet på 3 sider.

Kommer inn til entré med korkbelegg på gulvet, varmekabler montert i gulv. Mdf plater på vegger og hvite takplater i tak. Montert downlights i tak.

Skyvedørgarderobe langs vegg. Brannslukningsapparat på gulv.

Gang med laminat på gulvet, malte vegger og plater i tak

Soverom som er oppusset i 2021 og har belegg på gulvet, tapet og brystningspanel på vegger. Plater i tak.

Soverom med laminat på gulvet, mdf plater på vegger og plater i tak. Skyvedørgarderobe montert

Stuen/spisestue og kjøkken er i en åpen løsning. Stuen og spisestuen er med laminat på gulvet og mdf plater på vegger, samt noe tapet.

lldsted type Dovre, er etablert. Varmepumpe på vegg, type Mitsubishi. på 2 av vinduene mot veien, det etablert frosting for å forhindre innsyn. Fra stuedel er det dør som fører ut til terrassen og tretrapp videre ned til platting.

Kjøkkenet er med klikkvinyll på gulvet (Klikkvinyll er et slitesterkt, vanntett vinylgulv). Mdf plater på vegger og i tak. Nytt kjøkken, type Epos, fra 2024. Har malte slette fronter. Steinfarget laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk i kunststoff. Fliser mellom benkeplate og overskap. Integrert induksjon koketopp med innebygget vifte. Integrert kjøleskap. Løs stekeovn, type Elektrolux, medfølger handelen. Løs oppvaskmaskin( denne medfølger ikke handelen). Benkekarusell i skap. Kolonialsuffer og takhøye overskap. Noen toppskap. Avløp til kjøkken nytt i 2024.

Mellomgang med klikkvinyll på gulvet, mdfplater på vegger og i tak. Luke i tak til loftsdel. I enden en skyvedør som skjuler varmtvannsbereder, type Ozo ca. 200L. Sluk i gulvet.

Soverom med klikkvinyll ( det rett over badet) på gulvet, Mdf plater på vegger og i tak. Fra dette rommet er det luke ned til krypkjeller, bygget for ca. 4 år siden.

Soverom med laminat på gulvet, mdf plater på vegger. Plater i tak

Baderommet ble pusset opp i 2018 med fargede fliser på gulv, sokkelfliser og med varmekabler i gulvet.

Baderomsplater på vegger. Plater i tak.

Baderomsinnredning i hvit utførelse ,er med 2 underskuffer, helstøpt servantinnredning med lys over speil. Dusjkabinett montert. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. På badet er også stoppekran montert.

Eldre bygning som i 1992 ble ombygget til bolig. Er tidvis oppusset og renoveret. I perioden 2017 til DD er det foretatt oppgraderinger og oppussing. Boligen fremstår som en moderne bolig med gode areal løsninger og normal god standard.

### **VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke

klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven

#### **HVITEVARER**

Integrert kjøleskap. Induksjon koketopp med innebygd vifte, medfølger handelen. Løs stekeovn, type Elektrolux, medfølger handelen.

Løs oppvaskmaskin medfølger ikke handelen.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av

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

#### **AREALER**

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Lovlighet. Noe ombygging utført. Matbod endret til soverom, Liten stue endret til soverom. Installert skorstein. Utvidelse av bad. Diverse vinduer. Veranda ikke inntegnet på tegning. Gang mot vest ombygget til uthus. Hovedinngang endret til ander side.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kjøkken Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei. Kommentar: Det er gjort mindre endringer som beskrevet over

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 850 000,-

## VERDITAKST

Kr 2 850 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 584,- pr år 2025

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fauske kommune opplyser: kroner 8.085,- gjelder for vann, tøming av septik/slam og feiing. Kroner 2.982,- gjelder for eiendomsskatt. Iris opplyser at årlig renovasjon er på Kroner 5.417,-

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 2 982,- pr 2025

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 511 522,- som primærbolig for 2024

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 046 088,- som sekundærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2024 og oppgitte verdier kan derfor være feil. Vi oppfordrer kjøper til å kontakte skatteetaten og få fastsatt korrekte verdier.

Eiendomsmegler og selger gjør videre spesielt oppmerksom på følgende:

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

kr. 2 850 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 71 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 90 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 940 240,- (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

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1841/52/16:

05.11.1934 - Dokumentnr: 900270 - Registrering av grunn -  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1841 Gnr:52 Bnr:9

17.02.1986 - Dokumentnr: 990011 - Sammenslått med denne  
matrikkelenhet: bnr. 17, bnr. 39, bnr. 40

## FORSIKRINGSSKAP

KLP forsikring

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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 tinglysning, 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 tinglysning 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.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## 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

29.04.2026

## 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

## ANSVARLIG MEGLER

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

## MEGLERS VEDERLAG

|                       |     |          |              |
|-----------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag     | kr. | 35000.00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse | kr. | 10 000,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr         | kr. | 8 000,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke          | kr. | 15 000,- | (inkl. mva.) |

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan

gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## 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 deknings salg 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

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



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

**EFXIT**

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## STEMLANDVEIEN 7

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Nabolagsprofil  
Matrikkelinformasjon  
Tegninger  
Grunnkart  
Situasjonsplan  
Eiendomskart med grenser  
Oversikt kommunale avgifter  
Samsvarserklæringer  
Dokumentasjon Thermo floor-  
gulvvarmesystem  
Boliggmappa  
Energiattest  
Info Salten nett  
Områdeanalyse  
Info. løsøre og tilbehør  
Info. Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon budgiving  
Budskjema

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stemlandveien 7 , 8215 VALNESFJORD  FAUSKE kommune

# gnr. 52, bnr. 16

## Markedsverdi

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18910-1641

Eiendomsverdi ref nr: PN5846

Foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Takstingeniør: Ørjan Li



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.

# Takstmann Ørjan Li AS

## Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782



# 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig fra 1905, opprinnelig bygget som bedehus, oppført i tømmer. Ombygget til bolig fra 1992. Bolig med nytt bad og kjøkken.

## STANDARD FORØVRIG:

Laminat, belegg og klikklaminat på gulv. Smartpanel, brystpanel, tapet og takplater i himling.

## OPPVARMING:

Ildsted i stuen. Gulvvarme på bad og i hall. Varmepumpe. Elektrisk .

## VENTILASJON:

Downdraft i kjøkken, mekanisk avtrekk på bad. Naturlig ventilasjon

## Enebolig - Byggeår: 1905

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet ble pusset opp i 2018 med fargede fliser på gulv, sokkelfliser og baderomsplater. Innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og helstøpt servantinnredning med lys over speilet. Gulvvarme.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken med malte slette fronter. Steinfarget laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk i kunststoff. Fliser over benk. Integrert fryseskap og kjøleskap. Benkekarusell. Kolonialsuffer og takhøye overskap. Noen toppskap. Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Downdraft.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 105 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 102 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 850 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

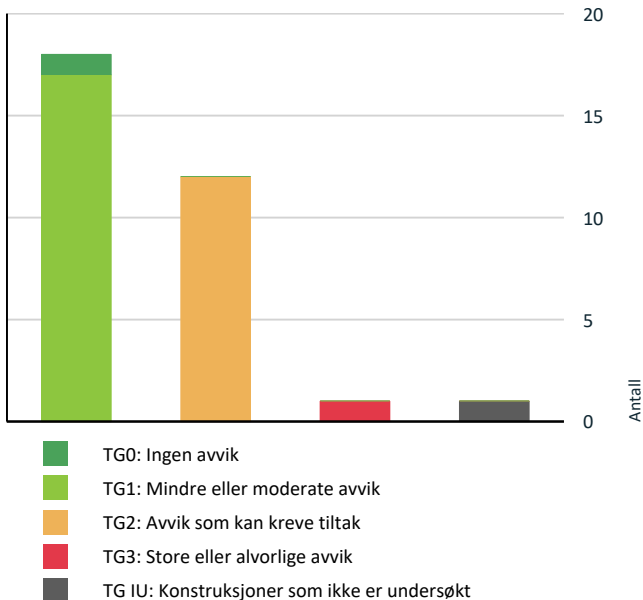
Noe ombygging utført. Matbod endret til soverom, Liten stue endret til soverom. Installert skorstein. Utvidelse av bad. Diverse vinduer. Veranda ikke inntegnet på tegning. Gang mot vest ombygget til uthus. Hovedinngang endret til ander side.

### Uthus.

- Det foreligger ikke tegninger

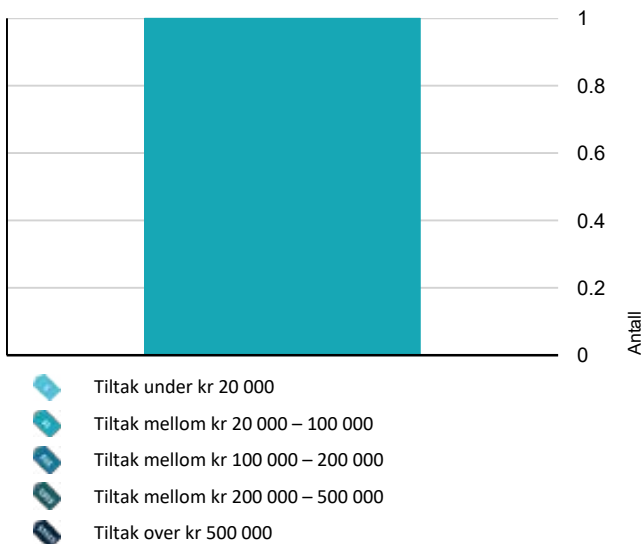
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Innvendig > Krypjkjeller - 2 [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1905

### Kommentar

Antatt

### Anvendelse

#### Standard

Tømmerbygning, endret fra bedehus til bolig i 1992.

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 1992 | Ombygging     | Fra bedehus til bolig. Viser til tegninger. |
| 2024 | Modernisering | Kjøkken fra E-poq.                          |
| 2018 | Modernisering | Bad   |
|      | Modernisering | Diverse oppussing senere år                 |
| 2018 | Modernisering | Skiftet vann og avløp.                      |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort malt metall. Takstige, men ikke snøfanger.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

Å led bort takvannet reduserer vanntrykket mot krypkjeller.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning skiftet i 1992, og senere tid på 3 vegger. Om tilstand på tømmervegg, ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Hakk og sårskader på kledning. Kledning trenger noe maling. Viser til tømmerets alder og registrert en lokal råteskade, tørt i dag. (Fuktmåling i krypkjeller ved soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å sikre trekonstruksjoner for fukt, slik at fuktskader ikke utvikler seg.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygning har tidligere vert et bedehus med stor takhøyde, i forbindelse med bruksendring til bolig, er himlingen senket. Adkomst til kald loftet via nedfellbar stige. Deler av loft har stor takhøyde og kan benyttes til lagring av løsøre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Om dimensjonering av tak konstruksjonen, er den svakere enn det som ville ha blitt gjort i dag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsterkning av tak kan utføres med hjelp av fagfolk. Og eventuelle tiltak må utføres utefra en vurdering av sikkerhetsrisiko.

## Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer er av nyere dato, så nært som et vindu i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Skrapeskader på karm etter kattehold. Noen utvendige karmen trenger litt maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Verandadør med utgang til veranda fra stuen.

Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Etablert en romslig veranda i trekonstruksjoner med utgang fra stuen. Tilliggende markterrasse. Etablert trappeavsats foran ytterdøren.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ned fra trappeavsats. Denne er uten rekkverk og håndlist.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er i all hovedsak pusset opp. Fremstår med vanlige slitasje. Luke for krypkjeller i et soverom. Løse bord i tilknytning til denne. Stuegulvet er bygget opp med nye bjelker oppå eksisterende gulv. Derved trinn ned til mellomgang mot badet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nytt trebjelkelag etablert oppå eksisterende gulv i deler av bolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har elementpipe, murt i 1992. Tilkoblet ildsted i stuen.

Årstall: 1992

Kilde: Offentlig informasjon



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lav høyde. Adkomst via liten luke i soveromsgulv. Bare adkomst til deler av krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypkjeller med lav høyde, og jord gulv. Adkomst via gulv på soverom. Krypkjeller er ryddet. Registrert bjelkelag og gulvbord, tørr-stablet naturmur, støpt betongmur, nye vann og avløpsledninger. Tett plast mot våt jordgulv under kjøkkenrommet. Jordgulv under badgulvet, ellers fritt jordgulv. Krypkjeller ble befart på deler av tilgjengelig del. Det ble fuktmålt på bunnsviller og bjelker. Måleresultatet var omtrent 20 - 24%RF. Måleresultatet anses som moderat, og skyldes at treverket er hygroskopisk, dvs at treverket tar opp fukt fra omgivelsene.

Treverket som ble kontrollert virket ellers friskt. Gammel råteskade ved luke, tørt i dag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det hadde vært greit å legge plast på jordgulvet i hele krypkjeller, for å redusere luftfuktigheten i luften. Slike gamle krypkjeller i bygning er laget slik at varme fra 1. etasjen sikrer noe uttørking. Å ettermontere en fuktstyrt elektrisk avfukter er en utmerket metode for å få kontrollen på fukten i enhver krypkjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 11 Krypjkjeller - 2

### Beskrivelse

Bygningen har krypjkjeller som det ikke er adgang til. Under trebjelkelag og stubbegulv. Det anbefales å etablere tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

Viser her til min besiktigelse på tilgjengelig krypjkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. 3 nye dører i 2025. Noen dører tar i karm.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: bilder. Huseier har utført det meste av arbeidet som egeninnsats, gjelder snekker, rørarbeider og membran arbeider. Dette gjør det usikkert om alle byggetekniske forhold er ivarettatt fagmessig.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall på gulvet. Membran er ikke ført oppover mot terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2018 med fargede fliser på gulv, sokkelfliser og baderomsplater. Innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og helstøpt servantinredning med lys over speilet. Gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i krypkjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Nytt kjøkken med malte slette fronter. Steinfarget laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbenk i kunststoff. Fliser over benk. Integrert frysenskap og kjøleskap. Benkekarusell. Kolonialskuffer og takhøye overskap. Noen toppskap. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Downdraft.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rør-skap. Stoppekrane i krypkjeller, på bad og på kjøkken.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

# Tilstandsrapport

Huseier har utført alt av nytt rør-arbeid i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpet er med lufting med durguventil i bod. Huseier har utført alt av rørarbeid som egeninnsats.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen. Service tatt i 2024.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

OZO bereder. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Den er plassert i bod ved badet som har tett gulv og med sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-skapet er nytt før 2016 og plassert på kaldloftet. DHL kontroll utført 2016. Det er benyttet en del spotter i tak.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert noen for drenering av byggegrunn. Huseier sier at selvdreneringen er svak

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Å etablere en fullgod drenering er nok ikke så lett, men overflatevann og takvann bør sikres bort fra bygning. Derved sikres krypkjeller noe mot vanntrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Om kostnader til utbedring, er oppgitt sum tiltenkt til en nærmere undersøkelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har opprinnelig grunnmur med tørr stablede steiner, senere ombygget med betonggrunnmur. Ikke eksakt kunnskap om mur, men ny mur støpt seksjons vis. Derfor kan vi se stedvise sprekker i mur. Tilbygg etablert på grunn, tror jeg. Om høyde på mur er det sagt at den er relativt høy i krypkjeller som ikke kan besiktiges, men litt lav mot vest. Registrert noe gjenværende steiner i krypkjeller.

Grunnmur etablert på stedlige jordmasser, omliggende terreng sikrer omtrentlig stabilitet med sitt marktrykk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert en sprekk i tilbygg. Huseier sier muren beveger seg noe ved sprekk, telehiv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken synes stabile.



Fra krypkjeller.

## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Flatt terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Svak avrenning ved mye nedbør, etc. Opplysning fra eier.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Om utbedring, må fagfolk konsulteres.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Den ligger inn under markterrassen. Avløp fra samlelum ut til bekk i 2011.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus.



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Etablert en mindre bod på vegg.

#### Vedlikehold

Høvelig god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad, Bod, 4 Soverom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Uthus.

*Bruksareal andre bygg:* 3 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 2 850 000

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

2 850 000

#### Konklusjon markedsverdi

**2 850 000**

### Markedsvurdering

Beskrevne bolig er beliggende på Stemland i Valnesfjord. Nærområdet er bestående av landbruk og boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei med begrenset gjennomgangstrafikk.

Bolig omhandler et gammelt bedehus, bygget i 1905, senere ombygget til bolig i n1992. Boligen er oppført i tømmer og har arealer fordelt på en etasje. Boligen er i dag kledd med stående trepanel, skiftet nylig på tre veggsider. Det er nytt kjøkken og flislagt bad fra 2017. Nye vann og avløpsledninger.

Eiendommen har god tilknytning til nærområde og er beliggende i flatt terreng. Beliggende i et område med begrenset bebyggelse, og trafikkbelastning.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS             | FELLESJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|---------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Furnesveien 38 ,8215 VALNESFJORD<br>198 m <sup>2</sup> 1980 3 sov  | 15-01-2026    | 4 500 000 | <b>5 200 000</b> |          | 5 200 000 | <b>26 263</b>       |
| 2 Hestekerveien 6 ,8215 VALNESFJORD<br>227 m <sup>2</sup> 1980 3 sov | 16-04-2026    | 4 950 000 | <b>5 300 000</b> |          | 5 300 000 | <b>22 944</b>       |
| 3 Solbakkveien 10 ,8215 VALNESFJORD<br>208 m <sup>2</sup> 1975 2 sov | 24-03-2026    | 3 100 000 | <b>3 300 000</b> |          | 3 300 000 | <b>15 865</b>       |
| 4 Solbakkveien 12 ,8215 VALNESFJORD<br>211 m <sup>2</sup> 1975 6 sov | 11-02-2026    | 3 900 000 | <b>3 800 000</b> |          | 3 800 000 | <b>15 574</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |   |                  |
|--|------------|---|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        |   | 3 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - | 1 050 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> |   | <b>2 300 000</b> |

### Uthus.

|  |            |   |               |
|--|------------|---|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        |   | 20 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - | 10 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus.</b>  | <b>Kr.</b> |   | <b>10 000</b> |

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **2 310 000**

## 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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 550 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **550 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **2 850 000**

# 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

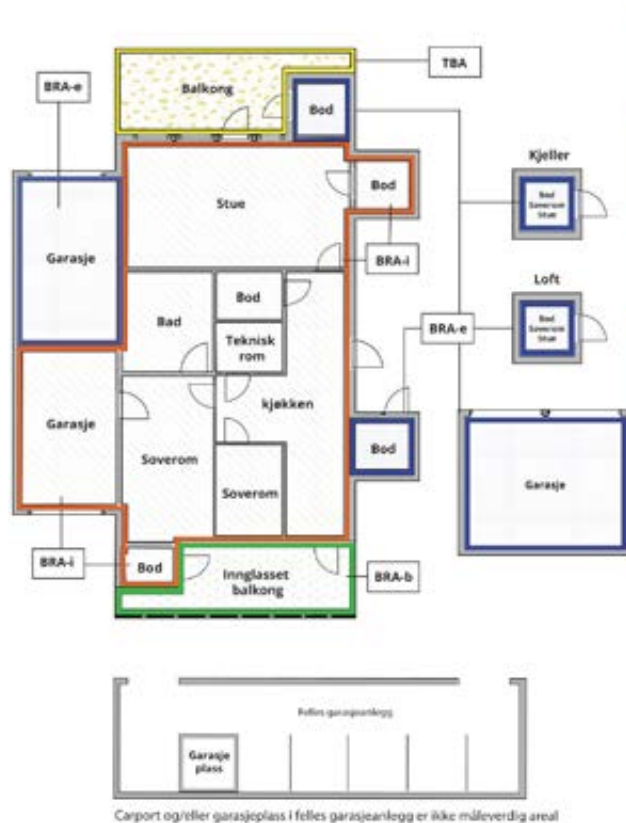
## Hva er måleverdig areal?

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 oppptas av yttervegger.



|  |   |
|--|---|
| <b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| <b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder   |
| <b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| <b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b> | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| <b>Gulvareal (GUA)</b>                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 102                           |                             |                            | 102 | 25                              |
| <b>SUM</b>     | <b>102</b>                    |                             |                            |     | <b>25</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>102</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Noe ombygging utført. Matbod endret til soverom, Liten stue endret til soverom. Installert skorstein. Utvidelse av bad. Diverse vinduer. Veranda ikke inntegnet på tegning. Gang mot vest ombygget til uthus. Hovedinngang endret til ander side.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjøkken.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er gjort mindre endringer som beskrevet over.

## Uthus.

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>3</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Ørjan Li             | Takstingeniør |
|           | Asbjørn Ingebrigtsen | Rekvirent     |
|           | Terje Albertsen      |               |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1841 FAUSKE | 52   | 16   |      | 0    | 397 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Stemlandveien 7

#### Hjemmelshaver

Albertsen Heidi Synnøve

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Stemland i Valnesfjord, i landlige omgivelser. Nærområde er bestående av bolig og landbruksbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Parkering i egen oppkjørsel. Det er gode solforhold, men begrenset utsikt for området er flatt.

#### Regulering

LNFR-Område

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 26.04.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 26.04.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.04.2026 |           |
| 2       | 27.04.2026 |           |
| 3       | 28.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: 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 slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                |
|---|----------------|
| Meglerfirma   |                |
| Notar Fauske  |                |
| Oppdragsnr.   |                |
| 7-0022/26   |                |
| Selger 1 navn   |                |
| Heidi Synnøve Albertsen   |                |
| Gateadresse   |                |
| Stemlandveien 7   |                |
| Poststed  | Postnr         |
| VALNESFJORD   | 8215           |
| Er det dødsbo?  |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn  |                |
| Er det salg ved fullmakt?   |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn   |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?  |                |
| År  | 2017           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år   | 8              |
| Antall måneder  | 2              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap  | klp forsikring |
| Polise/avtalendr.   |                |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Da jeg kjøpte huset var det oppkom i sluk på badet ,og da ble det lagt nytt opplegg ut til septikk og badet ble renovert i 2018.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp hele baderommet, fra bunn til topp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nye rør ut til septikk. Rikelig med membran i dusj/sluk området.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Oppkom i sluk på badet

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt anlegg med rør i rør med vannskap

Arbeid utført av

Nilson bodø

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ved mye nedbør kan vann sige inn i jordkjeller

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Før jeg kjøpte huset var det lekkasje fra taket, ble da lagt nytt tak.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Setningsskader i grunnmur, men ikke utviklet seg siden jeg kjøpte huset. Har vært skjevhet i yttergang som oppstår ved tele.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Hatt mus i vegger og gulv, men det er nå musetettet ute og inne. Ikke vært noe etter denne tettingen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektro fauske installerte strøm og varmekabler i 2018 på badet. Haneseth installerte strøm i kjøkken og utekontakt i 2025.

Arbeid utført av

Haneseth fauske og elektro fauske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ble utført kontroll før jeg kjøpte eneboligen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet bordkledning på vestvegg og laget platt ute

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nabo har bruksrett på vei gjennom tomten

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Pga dårlig drenering av mark tilhørende nabo, blir det kø i spilevannsrør, slik at det kan gå sagte ned i toalett og dusj når det er smelteperiode eller veldig mye nedbør.

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| Heidi Albertsen | 56e474a4c20a048b4a2e1<br>438ab6b4323a507c4e9 | 08.04.2026<br>19:16:17 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Stemlandveien 7

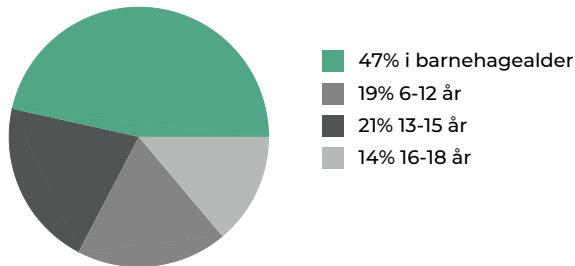
## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🚊 Stemland<br>Linje 496                | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚊 Valnesfjord stasjon<br>Linje F7, R75 | 5 min 🚶<br>3.5 km |
| ✈ Bodø lufthavn                        | 46 min 🚶          |

## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valnesfjord skole (1-10 kl.)<br>188 elever, 11 klasser | 3 min 🚶<br>2.2 km   |
| Fauske videregående skole<br>500 elever, 27 klasser    | 15 min 🚶<br>15.5 km |
| Bodin videregående skole<br>965 elever                 | 38 min 🚶<br>37.7 km |

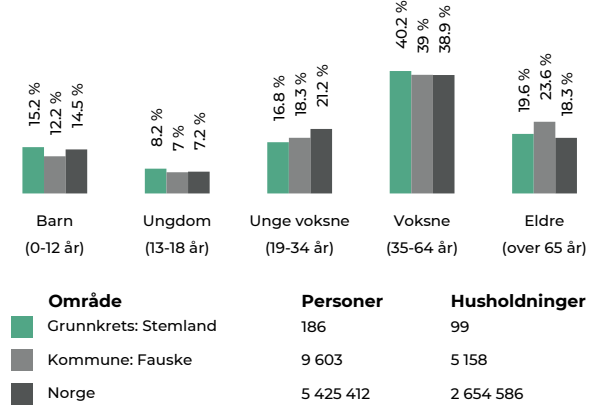
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

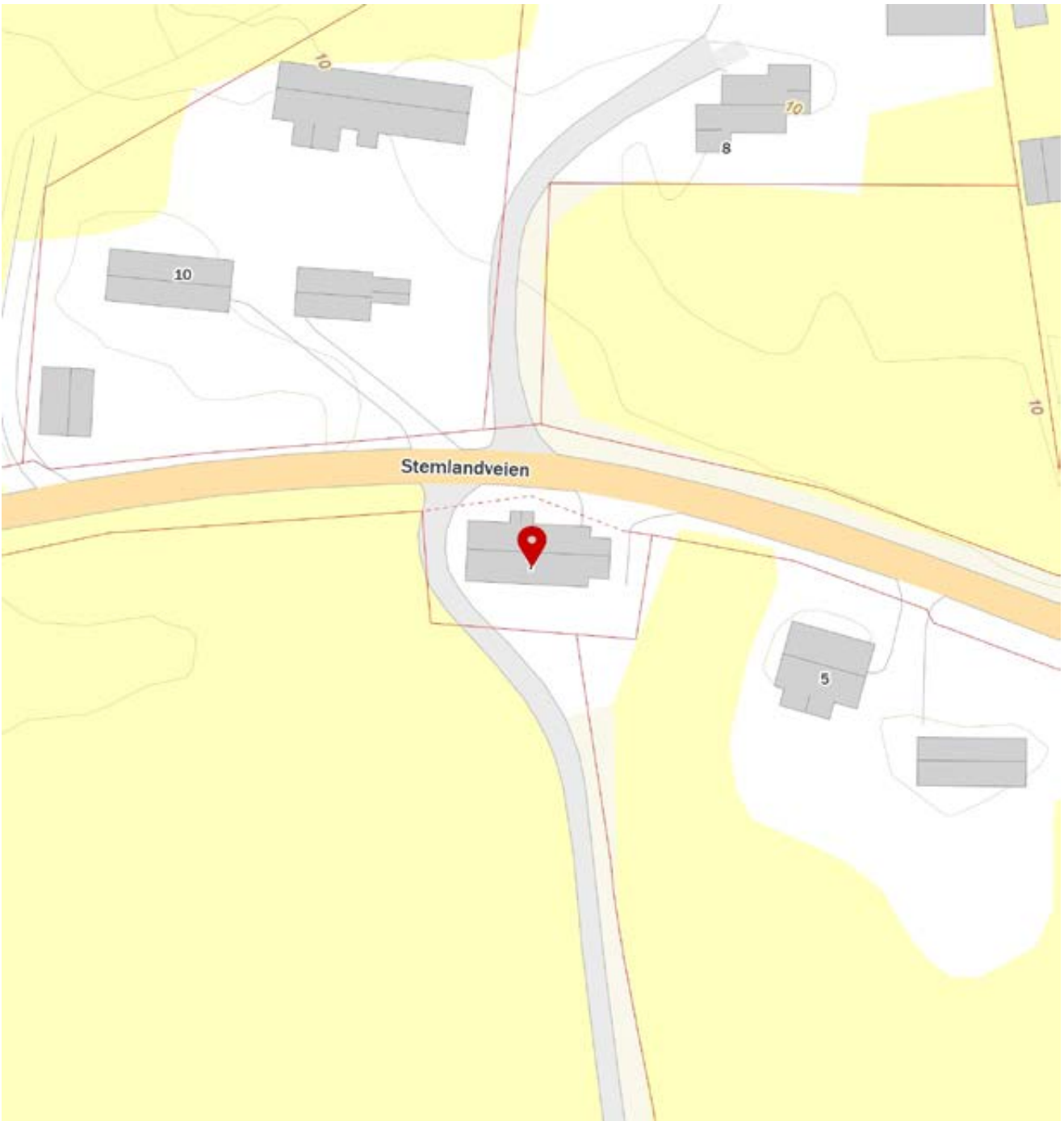
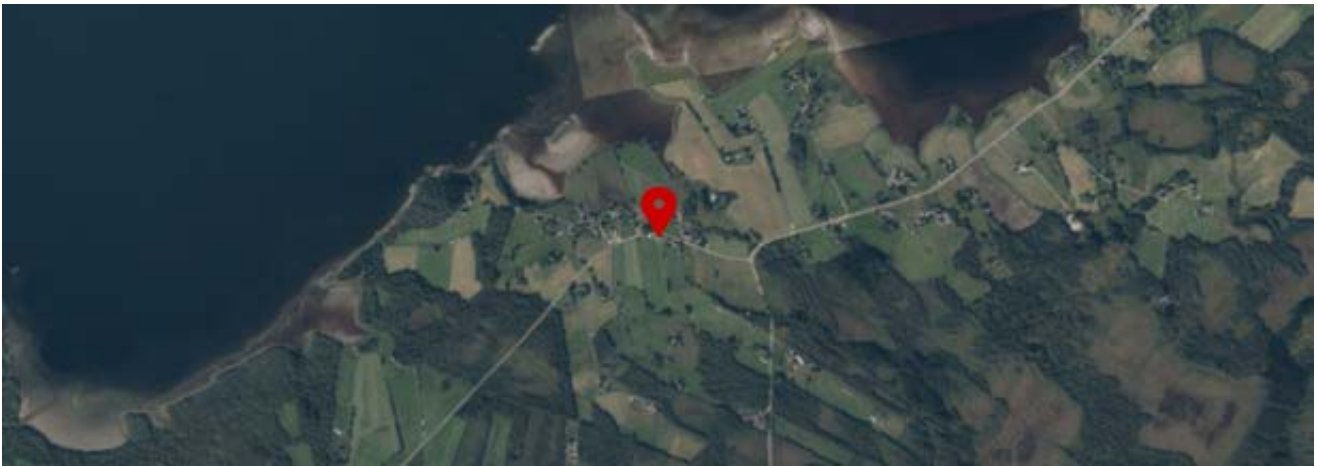
|  |                   |
|--|-------------------|
| Stemland gårdsbarnehage (1-5 år)<br>29 barn          | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| Valnesfjord barnehage Avd Løkås (1-5 ...)<br>45 barn | 3 min 🚶<br>2.2 km |

## Dagligvare

|  |                     |
|--|---------------------|
| Coop Prix Valnesfjord<br>Post i butikk, PostNord | 3 min 🚶<br>3 km     |
| Coop Prix Helligberget<br>PostNord               | 14 min 🚶<br>14.9 km |

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🏊 Valnesfjord<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 3 min 🚶<br>2.3 km |
| 🏊 Furnes balløkke<br>Ballspill                               | 5 min 🚶<br>3.6 km |
| 🚴 Family Sports Club Fauske                                  | 14 min 🚶          |
| 🚴 SKY Fitness Fauske   | 15 min 🚶          |



## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 52 /16 /0 /0

## HOVEDOPPLYSNINGER

| GNR | BNR | FNR | SNR | EIENDOMSTYPE | ETABLERT   | BER.AREAL | HIST.OPPG.AR. | HIST.AREAL KILDE | BRUK-GRUNN | BRUKSNAVN | T.LYST | SIST OPPDATERT |
|-----|-----|-----|-----|--------------|------------|-----------|---------------|------------------|------------|-----------|--------|----------------|
| 52  | 16  | 0   | 0   | Grunneiendom | 05.11.1934 | 397       | 0             | Ikke oppgitt     | Annet      | AKERLAND  | Ja     | 19.09.2025     |

## TINGLYSTE EIERFORHOLD

| FØDSELSNR/ORG | NAVN                           | ADRESSE         | POSTSTED         | ANDEL | PERSONSTATUS | ROLLE         | ERVERTET   | SEKSJON |
|---------------|--------------------------------|-----------------|------------------|-------|--------------|---------------|------------|---------|
|               | <u>ALBERTSEN HEIDI SYNNØVE</u> | STEMLANDVEIEN 7 | 8215 VALNESFJORD | 1/1   | Bosatt       | Hjemmelshaver | 09.11.2017 |         |

## EIERHISTORIKK (3)

| ROLLE         | ANR | ANDEL | NAVN                            | ERVERTET   | AVGITT     |
|---------------|-----|-------|---------------------------------|------------|------------|
| Hjemmelshaver | 3   | 1/1   | <u>HANSEN TOM ANDRÉ</u>         | 22.11.1999 | 09.11.2017 |
| Hjemmelshaver | 2   | 1/1   | <u>LINDSTRØM MONA ELISABETH</u> | 10.03.1992 | 22.11.1999 |
| Hjemmelshaver | 1   | 1/1   | <u>BETANIA FAUSKE</u>           | 05.10.1990 | 10.03.1992 |

## Utskilt fra: 52/9

## FORRETNINGER (4) ALLE FORRETNINGER

| FORRETNINGSTYPE | BESKRIVELSE  | AREAL(M <sup>2</sup> ) | REF. | FORR.DATO  | REG.DATO | SAKREF | SIGN. | ANDRE INVOLVERTE | TINGL.STATUS | TINGL.STATUS ENDRET | URL | LAND.NAVN | L.NR |
|-----------------|--------------|------------------------|------|------------|----------|--------|-------|------------------|--------------|---------------------|-----|-----------|------|
| Skylddeling     | Skylddeling  | 0                      |      | 05.11.1934 |          |        |       | <u>52/9</u>      |              |                     |     |           |      |
| Sammenslåing    | Sammenslåing | 0                      |      | 16.02.1987 |          |        |       | <u>52/17</u>     |              |                     |     |           |      |
| Sammenslåing    | Sammenslåing | 0                      |      | 16.02.1987 |          |        |       | <u>52/39</u>     |              |                     |     |           |      |
| Sammenslåing    | Sammenslåing | 0                      |      | 16.02.1987 |          |        |       | <u>52/40</u>     |              |                     |     |           |      |

## TEIGER

| TEIGID      | KORDSYS | NORD    | ØST    | AREAL | AREAL MERKNAD       | MERKNAD | INFO | EIENDOMMER |
|-------------|---------|---------|--------|-------|---------------------|---------|------|------------|
| 91185773    | 23      | 7463264 | 505837 | 397   | Hjelpelinje vegkant |         |      |            |
| Ant. Teiger | 1       |         |        |       |                     |         |      |            |

**BYGG**

| TYPE    | BYGNINGSNR | BYGGTYPE       | STATUS      | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | BEBYGD AREAL | SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET | KOORD/KART            |
|---------|------------|----------------|-------------|--------|------------|-----|----------|-----------|----------|--------------|---|-----------------------|
| Bygning | 188854176  | 111 - Enebolig | Tatt i bruk | Bolig  | 1          | 1   | 103      | 0         | 103      | 0            | 12.02.2021  | N:7463264<br>Ø:505837 |

**ETASJER**

| ETASJE | ANT. BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT. AREAL | ALT. AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |
|--------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| H01    | 1          | 103       | 0         | 103        | 0          | 0           | 0         | 0         | 0          |
| sum    | 1          | 103       | 0         | 103        | 0          | 0           | 0         | 0         | 0          |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE                          | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE  | KJØKKEN | EIENDOM          | SIST ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL UTGÅ |
|----------------------------------|-------|-----|-----|----|-----|-------|---------|------------------|-------------|--------------|-------------|------------------|-----------|
| <u>184102792 Stemlandveien 7</u> | H0101 | 103 | 0   | 0  | 0   | Bolig | Kjøkken | <u>52/16/0/0</u> | 12.02.2021  |              | Nei         |                  |           |

**REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER**

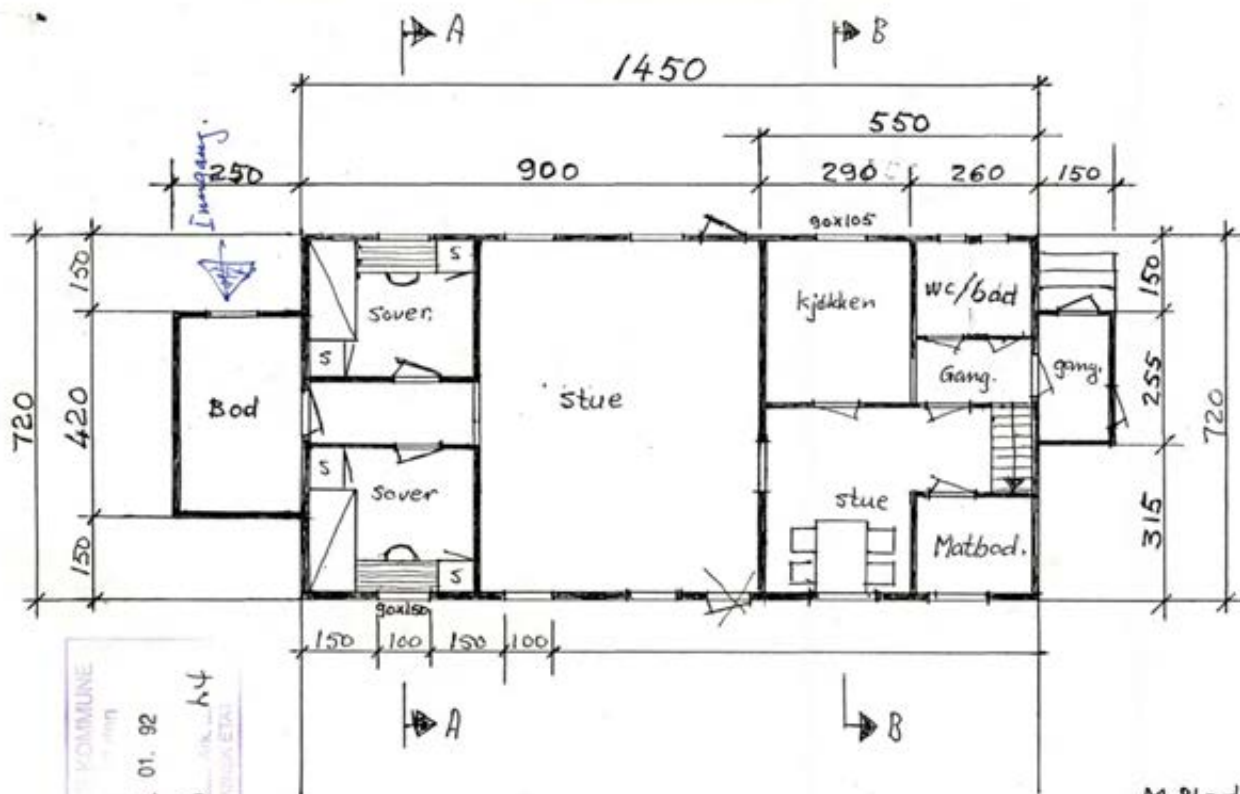
| STATUS          | DATO       | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG. DATO  | SLETTET DATO |
|-----------------|------------|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
| Rammetillatelse | 17.03.1992 |                  |           |          | 26.02.2003 |              |
| Tatt i bruk     | 01.01.2000 |                  |           |          | 26.02.2003 |              |

**BYGNINGSREFERANSER**

| TYPE               | REFERANSE |
|--------------------|-----------|
| Bygningsrådsvedtak | 28/92     |

**ADRESSE**

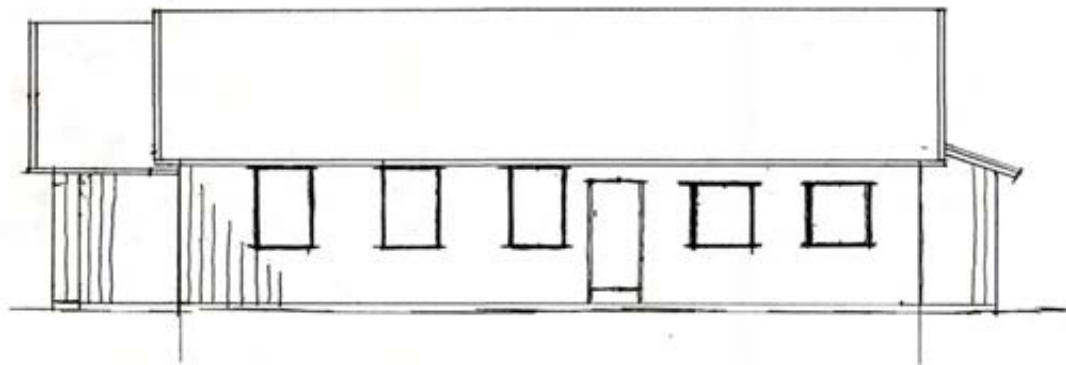
| VEGADRESSE                                | ADR. TIL. NAVN | POSTNUMMEROMRÅDE | KOORD/KART         | REFERANSE | VIS                      |
|---|----------------|------------------|--------------------|-----------|--------------------------|
| 184102792 <a href="#">Stemlandveien 7</a> |                | 8215 VALNESFJORD | N:7463264 Ø:505837 |           | <a href="#">Detaljer</a> |



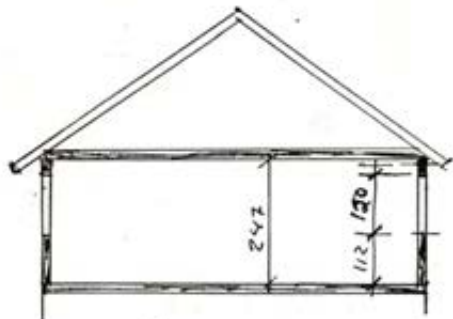
FAUKE KOMMUNE  
 30. 01. 92  
 Jnr. 123 Ark. 14  
 TERNING ETASJ

Målestk. = 1:100

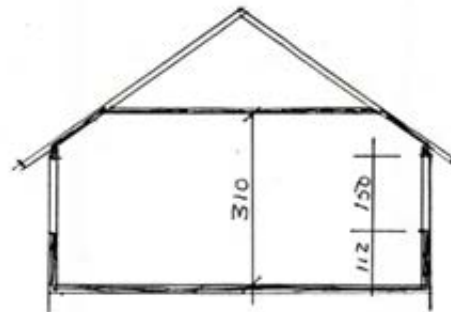
Ombygging fra forsaml. lokale til  
 bolig. Nes, Valnesfjord.  
 Bygg. Mona Lindstrøm  
 Hunstadmoen, Bodø.



FALISKE KOMMUNE  
 Møttedag  
 30. 01. 92  
 Jnr. 123 Ark. 44  
 TILSYNSSTAVEN



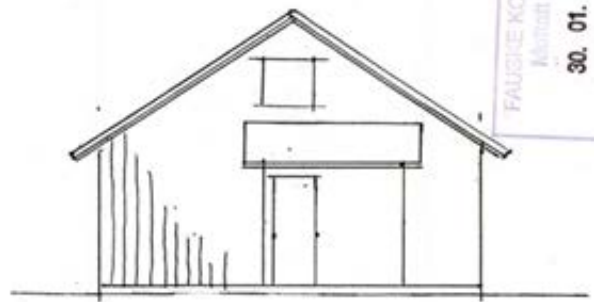
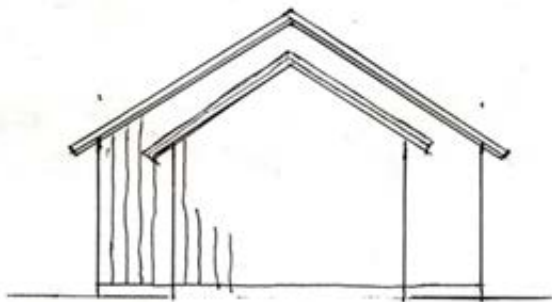
SNITT B B



SNITT A A

Målestk. 1:100

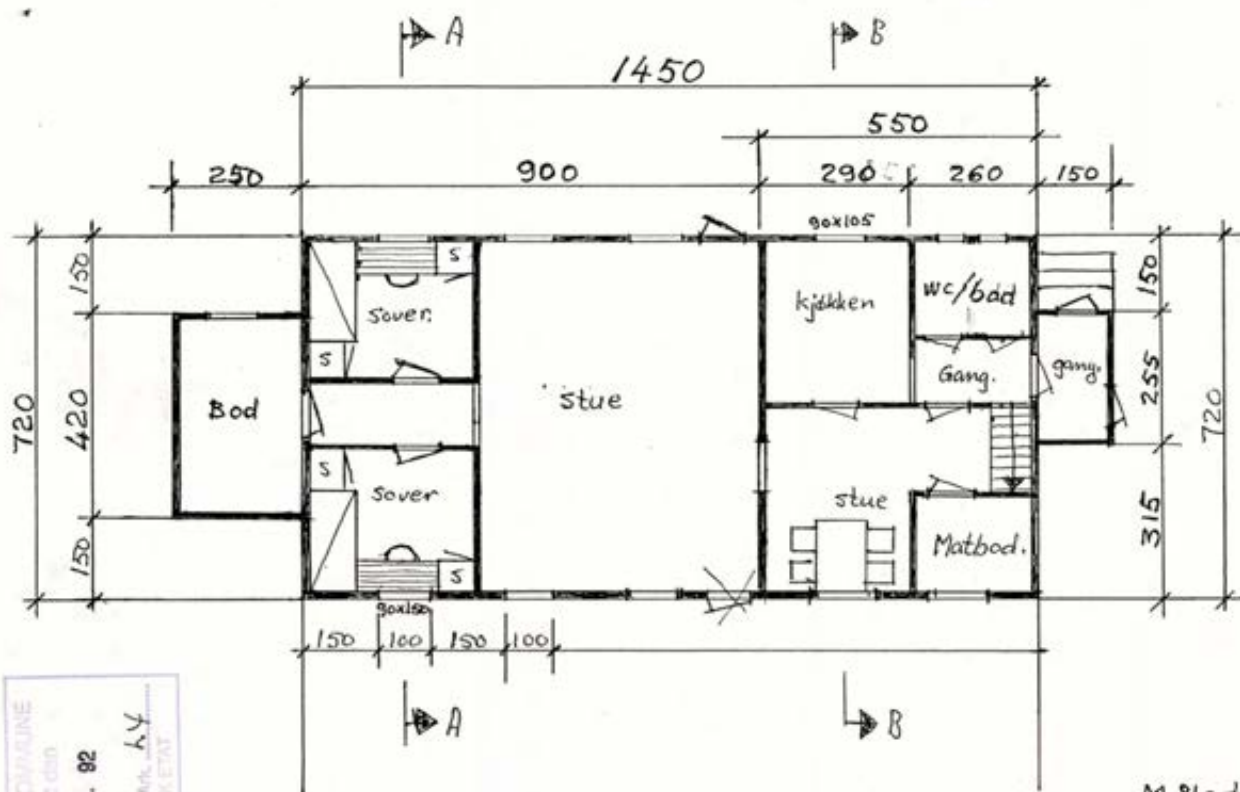
Bygh. Mona Lindström.



FAUSSE KOMMUNE  
Mandat d'ap  
30. 01. 82  
Jus. 123 Ark. 64  
TERMINES ETAT

Målestk. 1:100

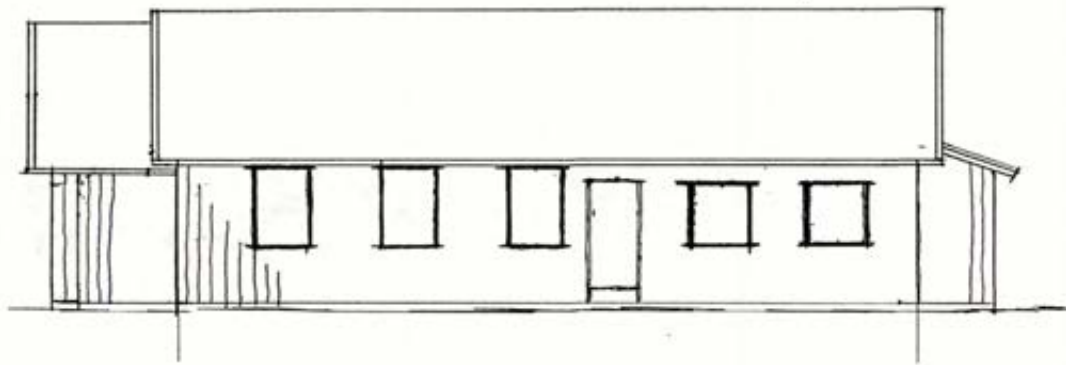
Byggh. Mona Lindström



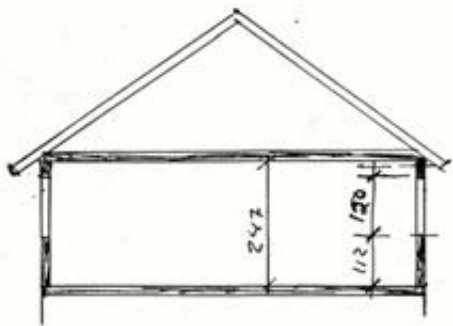
FRILSIS KOMPAGNE  
 Måltut dno  
 30. 01. 92  
 Jnr. 123 Ark. 64  
 TEKNISKE ETAT

Målestk. = 1:100

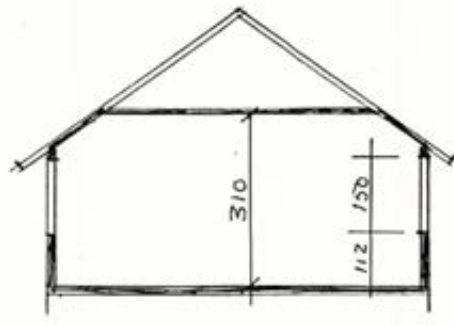
Ombygging fra forsaml.lokale til  
 bolig. Nes, Valnesfjord.  
 Byggh. Mona Lindstrøm  
 Hunstadmoen, Bodø.



FAUSTE KOMMUNE  
Målsett den  
30. 01. 92  
123 Ark. 24  
BYGGGIFVETEN



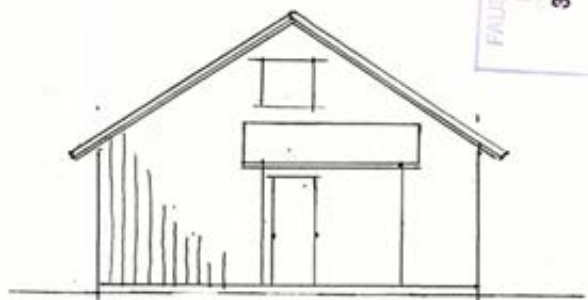
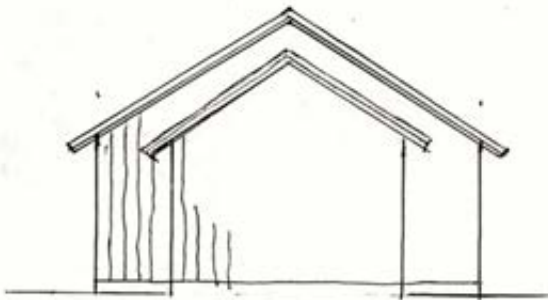
SNITT B B



SNITT A A

Målestk. 1:100

Byggh. Mona Lindström.



FAUSILE KOMPLETTE  
Mittwoch 08h  
30. 01. 92  
123 24

Målestk. 1:100

Byggh. Mona Lindström

**Kartlagsinfo for valgt punkt**

**Kommuneplan**

**Kommuneplan**

Planidentifikasjon 2015005

Planstype Kommuneplanens arealplan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Utstillingsdato 22.03.2018

Plannavn Kommuneplanens arealplan Fauske kommune

Vis kart Planvegleder

**Arealmål**

Planidentifikasjon 2015005

Areallbruk LNFR areal for nedre endige bruk for bosted bruk og reindrift og g. Jordbruksrelatert næring utvokstrelt basert p. å gjerdens ressursgrunnlag

Areallbrukstatus Nåværende

Områdenavn LL

Vis kart Planvegleder

KPA skilsmisse kirkeliste

Kommuneplan hovedplan













Bygning

Adresse

Grunnkart 52/16. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.















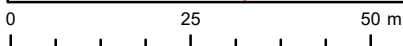
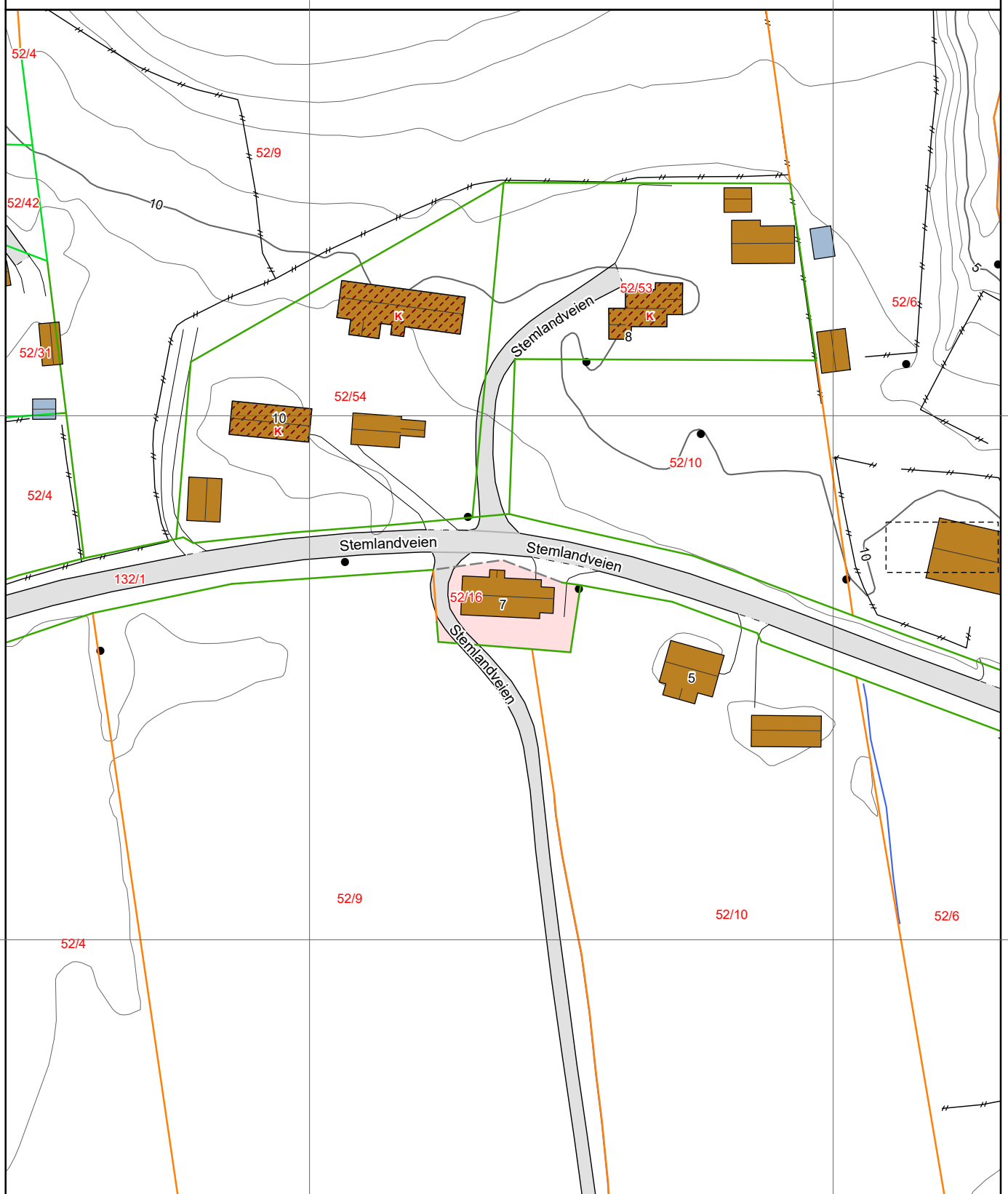
## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelelinje      |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |



## Eiendomsgrenser





- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelelinje      |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |



## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 52

Bnr.: 16

Fnr.:

Snr.:

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

Forfall:

Hvilken type gebyr:

**Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:**Nei  Ja  Beløp: krEr nota sendt? Nei  Ja **Kommunal eiendomsskatt:**Nei  Ja  Årlig skatt<sup>1</sup> kr 2982,-I år er skatten<sup>2</sup> kr. Forfalt, men ikke betalt skatt: kr.**Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:**Nei  Ja 

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

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

|               |            |
|---------------|------------|
| Faktisk gebyr | Kr. 8085,- |
|---------------|------------|

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

<sup>1</sup> Full skatt

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



Iris kundesenter

Dato: 09.04.2026

Telefon: 75507550

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

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1841.52.16.0.0

Adresse: Stemlandveien 7

Eierkontakt: Albertsen Heidi Synnøve

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 5 417,48 \*

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 09.04.2026

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

**Mvh**

**Iris Kundesenter**

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

## Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| <b>KUNDE</b>   | <b>FRA</b>   |                   |
| 13319 - TOM ANDRE' HANSEN<br>TOM ANDRE' HANSEN<br>STEMLANDVEIEN 7<br>STEMLANDVEIEN 7<br>8215 VALNESFJORD | <b>Indre Salten Installasjon AS</b><br>HÅNDVERKSVEIEN 1<br>8208 FAUSKE<br>Telefon: 75 60 20 60<br><br>Saksbehandler: FUREHAUG BERNT HENRIK |                   |
| <b>ORDRE / DATO</b>  | <b>ARBEIDSTED</b>  | <b>KONTAKT</b>    |
| Ordre nr: 17483<br>18. august 2016   | TOM ANDRE' HANSEN<br>STEMLANDVEIEN 7<br>8215 VALNESFJORD   | TOM<br>900 95 684 |

### Arbeidsbeskrivelse

LOFT: MONTERTE 1STK SIKRINGSSKAP MED 9  
KOMBIAUTOMATER: 5STK. K15/2/003mA, 1STK. B20/2/003mA, ,  
3STK. C10/2/003mA

| Anleggsbeskrivelse                           |    |              |  |
|--|----|--------------|--|
| Gjelder for                                  |    | Nyanlegg     |  |
| SIKRINGSSKAP                                 |    |              |  |
| Type anlegg                                  |    | Bolighus     |  |
| Utført i henhold til                         |    | NEK 400:2014 |  |
| Måler nr.                                    |    |              |  |
| Byggeår                                      |    |              |  |
| Senere utbedret                              |    | 2016         |  |
| Risikovurdering                              |    |              |  |
| Er det foretatt risikovurdering av anlegget? | Ja |              |  |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>Dato</b> | <b>Kontrollert av:</b>   |
| 16.08.2016  | <br>CIOBANESCU GABRIEL CRISTIAN |



Denne dokumentasjonen er i samsvar med  
NELFOs standardiserte sjekklister og  
dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert  
einstallatør som er medlem av NELFO.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Dato:</b> | <b>Underskrift, installatør:</b>  |
| 18.08.2016   |  |

## Samsvarserklæring

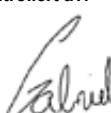
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| <b>KUNDE</b>   | <b>FRA</b>   |                   |
| 13319 - TOM ANDRE' HANSEN<br>TOM ANDRE' HANSEN<br>Stemlandveien 7<br>STEMLANDVEIEN 7<br>8215 VALNESFJORD | <b>Indre Salten Installasjon AS</b><br>HÅNDVERKSVEIEN 1<br>8208 FAUSKE<br><br>Saksbehandler: FUREHAUG BERNT HENRIK<br><br>Telefon: 75 60 20 60 |                   |
| <b>ORDRE / dato</b>  | <b>ARBEIDSSTED</b>   | <b>KONTAKT</b>    |
| <b>Ordre nr: 17013</b><br>6. september 2016  | HANSEN TOM ANDRE'<br>STEMLAND<br>8215 VALNESFJORD  | TOM<br>900 95 684 |

### Arbeidsbeskrivelse

UTE: MONTERT 1STK. DOBBEL STIKKONTAKT, 1STK.  
 UTELYS YTTERGANG: MONTERT 4STK. DOBLE STIKKONTAKTER  
 1STK. TERMOSTAT, 1STK. DIMMER, 1STK. 2P BRYTER, 4STK.  
 LED SPOTER  
 SOVEROM: MONTERT 1STK. 4VEIS STIKKONTAKT,  
 3STK. DOBLE STIKKONTAKTER, 1STK. DIMMER, 1STK.  
 LYSARMATUR  
 GANG: MONTERT 1STK. DOBBEL STIKKONTAKT  
 MONTERT VARMEFOLIE 550W I YTTERGANG

| Anleggsbeskrivelse                           |    |              |
|--|----|--------------|
| Gjelder for                                  |    | Nyanlegg     |
| <i>Soverom og Gang</i>                       |    |              |
| Type anlegg                                  |    | Bolighus     |
| Utført i henhold til                         |    | NEK 400:2014 |
| Måler nr.                                    |    | X            |
| Byggeår                                      |    | 1980         |
| Senere utbedret                              |    | 2016         |
| Risikovurdering                              |    |              |
| Er det foretatt risikovurdering av anlegget? | Ja |              |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>Dato</b> | <b>Kontrollert av:</b>  |
| 16.08.2016  |  |
|             | CIOBANESCU GABRIEL CRISTIAN   |



Denne dokumentasjonen er i samsvar med  
 NELFOs standardiserte sjekklister og  
 dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert  
 elinstallatør som er medlem av NELFO.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Dato:</b> | <b>Underskrift, installatør:</b>  |
| 06.09.2016   |  |



## Kunde

|                         |                 |                             |             |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| Firma/Navn              | Adresse         | Postnummer og sted          | Ordrenummer |
| Albertsen Heidi Synnøve | Stemlandveien 7 | 8215 VALNESFJORD            | 113039      |
| Kontaktperson           | Telefon         | E-post                      |             |
|                         | 48144291        | heidi.s.albertsen@gmail.com |             |

## Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Heidi Albertsen - opplegg til nytt kjøkken

- Nyanlegg       Mindre utvidelse       Større utvidelse       Ombygging / rehabilitering  
 Vedlikehold

|                                |                                   |            |                  |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------|
| Anleggsadresse                 | Postnummer og sted                | Matrikkel  | Boligmappanummer |
| Stemlandveien 7                | 8215 VALNESFJORD                  |            | ALE3040          |
| Påbegynt installasjon          | Ferdigstilt installasjon          | Overlevert | Målnummer        |
| 17.12.2024                     | 17.12.2024                        | 17.12.2024 |                  |
| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |                  |
| FEL                            | NEK 400:2022                      | Enebolig   |                  |

Prosjektering

Utførelse

## Utarbeidet av

|                  |                         |                    |         |
|------------------|-------------------------|--------------------|---------|
| Firmanavn        | Adresse                 | Postnummer og sted | Org.nr. |
|                  |                         |                    |         |
| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson           | Telefon            | E-post  |
|                  | KRISTIAN ANDRE SKOGSTAD |                    |         |

## Rapportens omfang

- Hele anlegget       Anleggsdel: Installasjon i kjøkken

Krever tiltaket melding til netteier?

Kommentar



## 1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?



Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?



Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?



Kommentar

1.4 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?



Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?



Kommentar

1.6 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?



Kommentar

1.7 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?



Kommentar Mkomfy R25

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?



Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?



Kommentar Jordleder tilkoblet i sikringsskap

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?



Kommentar Ikke montert osv.

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?



Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?



Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?



Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?



Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?



Kommentar



1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?

Kommentar Opplegg av 4stk nye kurser til kjøkken samt tilkoble nye jfa i sikringsskap.

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

Kommentar Inntakskabel skjøtet med ikkegodkjent skjøt i sikringsskap. Anlegget har heller ikke hovedsikring i sikringsskapet.

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?

Kommentar

## 2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?

Kommentar

## 3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?

Kommentar

3.2 Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

Kommentar



## Beskrivelse

Installasjon i kjøkken

### Risikovurdert av:

Navn SKOGLUND JAN ROGER

Dato 17.12.2024

Signatur

### Eier/bruker (ved behov)

Navn Albertsen Heidi Synnøve

Dato

Signatur

## Bilder tilhørende ordre 113039



Skjema: "NELFO Risikovurdering R1: Installasjon i kjøkken"

Spørsmål: 1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

Beskrivelse: Skjøt i sikringsskap 3, Filnavn: 20241216\_102806.jpg



Skjema: "NELFO Risikovurdering R1: Installasjon i kjøkken"

Spørsmål: 1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

## Bilder tilhørende ordre 113039

Beskrivelse: Skjøt i sikringsskap 2, Filnavn: 20241216\_102802.jpg



Skjema: "NELFO Risikovurdering R1: Installasjon i kjøkken"

Spørsmål: 1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?

Beskrivelse: Skjøt i sikringsskap 1, Filnavn: 20241216\_102757.jpg

# Dokumentasjon for Thermo-Floor gulvvarmesystemer

Jfr. NEK 400:2006-7-753A + normativt tillegg 753A




| Kunde  | Fra  |
|--|--|
| 13319 - TOM ANDRE' HANSEN<br>TOM ANDRE' HANSEN<br>Stemlandveien 7<br>STEMLANDVEIEN 7<br>8215 VALNESFJORD | <b>Indre Salten Installasjon AS</b><br>HÅNDVERKSVEIEN 1<br>8208 FAUSKE<br><br>Saksbehandler: FUREHAUG BERNT HENRIK<br><br>Telefon: 75 60 20 60 |

| Ordre / dato                                | Arbeidssted                                       | Kontakt           |
|---|---|-------------------|
| <b>Ordre nr: 17013</b><br>6. september 2016 | HANSEN TOM ANDRE'<br>STEMLAND<br>8215 VALNESFJORD | TOM<br>900 95 684 |

| Beskyttelsestiltak mot termiske virkninger  |              |  |  |
|---|--------------|--|--|
| Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80C ved planlegging av oppvarmingssystemet?                                       | Ja           |  |  |
| Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80C ved montasjen av oppvarmingssystemet?   | Ja           |  |  |
| Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80C ved bruk av beskyttelsesutstyr?   | Ja           |  |  |
| Plassering av koblingsbokser er dokumentert   | Utført       |  |  |
| Oppvarmet område er dokumentert   | Utført       |  |  |
| Områder for inventar/utstyr er beskrevet  | Ikke aktuelt |  |  |
| Begrensninger for plassering av/festing av utstyr er beskrevet  | Ikke aktuelt |  |  |
| Plassering av membran er utført i henhold til installasjonsveiledning for Thermo-Floor?   | Ikke aktuelt |  |  |
| Skjerm eller ledende nett er tilkoblet utjevningsleder?   | Ikke aktuelt |  |  |
| Jordfeilbryter m/merkeutløsestrøm som ikke overstiger 30 mA ved automatisk utkobling av strømtilførsel (Krav fra Thermo-Floor AS) | Ja           |  |  |

| Beskrivelse av anlegget             |  |            |  |
|-------------------------------------|--|------------|--|
| Type anlegg                         |  | Ny-anlegg  |  |
| Driftspenning                       |  | 230V       |  |
| Rom                                 |  | Entre      |  |
| Type varmeeinheit                   |  | varmefolie |  |
| Antall                              |  | 3.0        |  |
| <i>1stk 50 cm, 2stk 100cm a3,5m</i> |  |            |  |
| Effekt/m2                           |  | 60w        |  |
| Installert areal                    |  | 8.7        |  |
| Kode (se etikett)                   |  | ok         |  |
| Merkeverdi - MOhm                   |  | 550.0      |  |
| Merkeverdi - Ohm                    |  | 0.0        |  |
| Merkeverdi - I                      |  | 0          |  |

| Oppbygging av gulv |  |         |  |
|--------------------|--|---------|--|
| Type undergulv     |  | spon    |  |
| Type overdekking   |  | Laminat |  |
| Tykkelse avretting |  | 0       |  |
| Type avrettermasse |  | 0       |  |
| Målt verdi - MOhm  |  | 1.0     |  |
| Målt verdi - Ohm   |  | 1       |  |
| Målt verdi - I     |  | 1       |  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Dato</b><br>23.08.2016 | <b>Underskrift, ansvarlig montør:</b><br><br>CIOBANESCU GABRIEL CRISTIAN |
|---------------------------|---|



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ALE3040  
**Matrikkel:** 1841-52/16/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Heidi Synnøve Albertsen



**Adresse:**  
Stemlandveien 7,  
8215 VALNESFJORD

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 10 dokumenter)

| Tittel  | Oppdatert av       | Fagområde  | Dato       |
|---|--------------------|------------|------------|
| NELFO Risikovurdering R1 (Installasjon i kjøkken) | HANESETH BODØ AS   | Elektriker | 2024-12-17 |
| NELFO Sluttkontroll R1 (Installasjon i kjøkken)   | HANESETH BODØ AS   | Elektriker | 2024-12-17 |
| NELFO Samsvarserklæring (Installasjon i kjøkken)  | HANESETH BODØ AS   | Elektriker | 2024-12-17 |
| Samsvarserklæring                                 | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-08-18 |
| Bilde_1.jpg                                       | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |
| Bilde_2.jpg                                       | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |
| Bilde_3.jpg                                       | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |
| Bilde_4.jpg                                       | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |
| Samsvarserklæring                                 | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |
| Dokumentasjon for Thermo-Floor gulvvarmesystemer  | ISE ENTREPRENØR AS | ELFAG      | 2016-09-06 |

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)





Adresse

**Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD**

Dato for energimerking

**28.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288119**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**188854176**

Gårdsnummer

**52**

Bruksnummer

**16**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1970**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**102,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**102,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**280,32 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**357,71 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**36 487 kWh**



## Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 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: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

## Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Eiendomsinformasjon

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Kommune        | 1841 VALNESFJORD |
| Matrikelnummer | 1841-52/16/0/0   |
| Adresse        | Stemlandveien 7  |

## Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Anleggsadresse | Stemlandveien 7 |
| Siste tilsyn   | 21.04.2016      |
| Neste tilsyn   | 21.04.2036      |

## Aktivitetsinformasjon

| Aktivitet       | Dato       | Status              | Avvik | Åpne avvik |
|-----------------|------------|---------------------|-------|------------|
| Anleggskontroll | 04.03.1997 | Avsluttet uten feil | 0     | 0          |
| Anleggskontroll | 21.04.2016 | Avsluttet uten feil | 0     | 0          |

### Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

### Forbehold

Systemleverandør Cubit og Det lokale eltilsynet i Stram AS påtar seg intet ansvar for eventuelle feil eller uoverensstemmelser i innholdet på denne siden.

Informasjonen som er inneholdt på dette nettstedet leveres som den er uten garantier for fullstendighet, nøyaktighet, nytteighet eller rettidighet.

Kontakt Cubit eller DLE iSalten Nett AS hvis du har spørsmål angående dataene.

Vi minner om at DLE utfører stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget etter føringer fra DSB.

Dette innebærer at vår rapport ikke er en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget.

For å få utarbeidet en grundigere tilstandskontroll av det elektriske anlegget, anbefales det å kontakte en registrert elvirksomhet.

Det henvises også til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 vedr elektrisk anlegg og samsvarserklæring.



Utskriftsdato: 08.04.2026

# 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. | 1841 | Gårdsnr. | 52 | Bruksnr. | 16 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                                      |
|----------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|
| BruksenhetId   | 91109180    | Bygningstype       | Bolig                                |
| Bygningsnummer | 188854176   | Bruksenhetsnummer  | H0101                                |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Stemlandveien 7, 8215<br>VALNESFJORD |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 2            | 0     | 0             | 1      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering  | Type           | Produsent | Modell |
|-------------|----------------|-----------|--------|
| Stue 1. etg | Lukket ildsted |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 08.11.2013                      | Tilsyn | 11.01.2023                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91109180

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1841-52/16, Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 30.03.2026     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 30.03.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

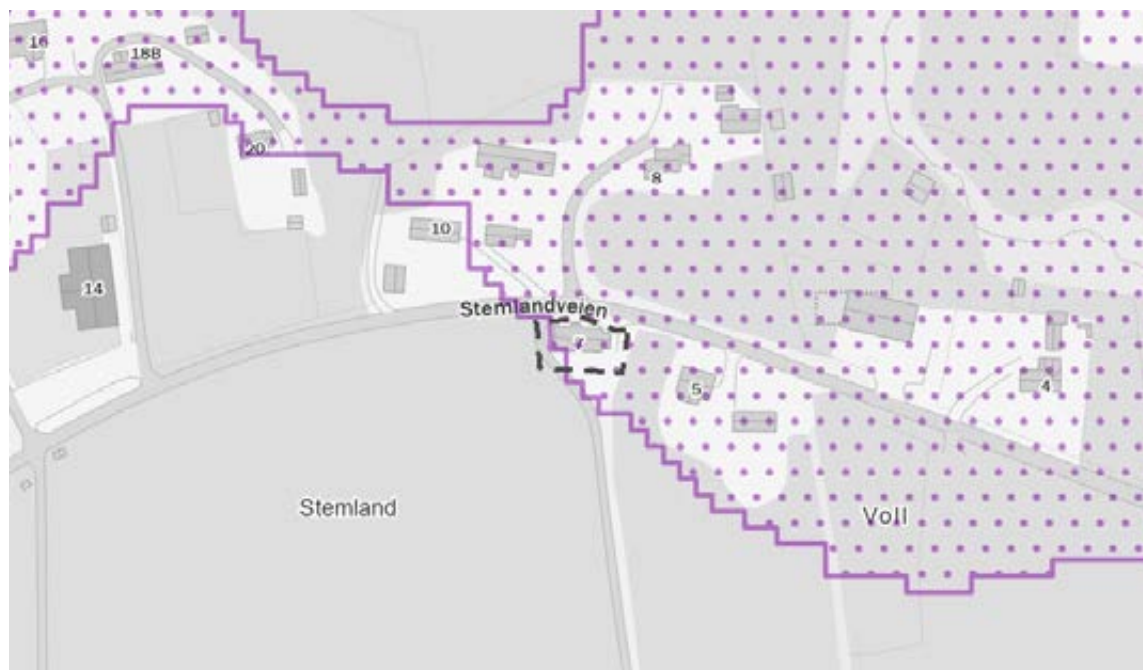
| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 16.03.2026     | Ikke funnet | 1.9 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 23.02.2026     | Ikke funnet | 1.6 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 3.1 km                    |
| Flomfaresoner  | 30.03.2026     | Ikke funnet | 0.08 km                   |
| Forurenset grunn   | 30.03.2026     | Ikke funnet | 0.59 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 30.03.2026     | Ikke funnet | 0.12 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 30.03.2026     | Ikke funnet | 0.04 km                   |
| Skredfaresoner   | 30.03.2026     | Ikke funnet | 21.1 km                   |
| Stormflo   | 11.03.2026     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Støysoner  | 22.12.2025     | Ikke funnet | 0.29 km                   |

**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.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 30.03.2026

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|                        |                      |                          |                      |                  |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhetsområde |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

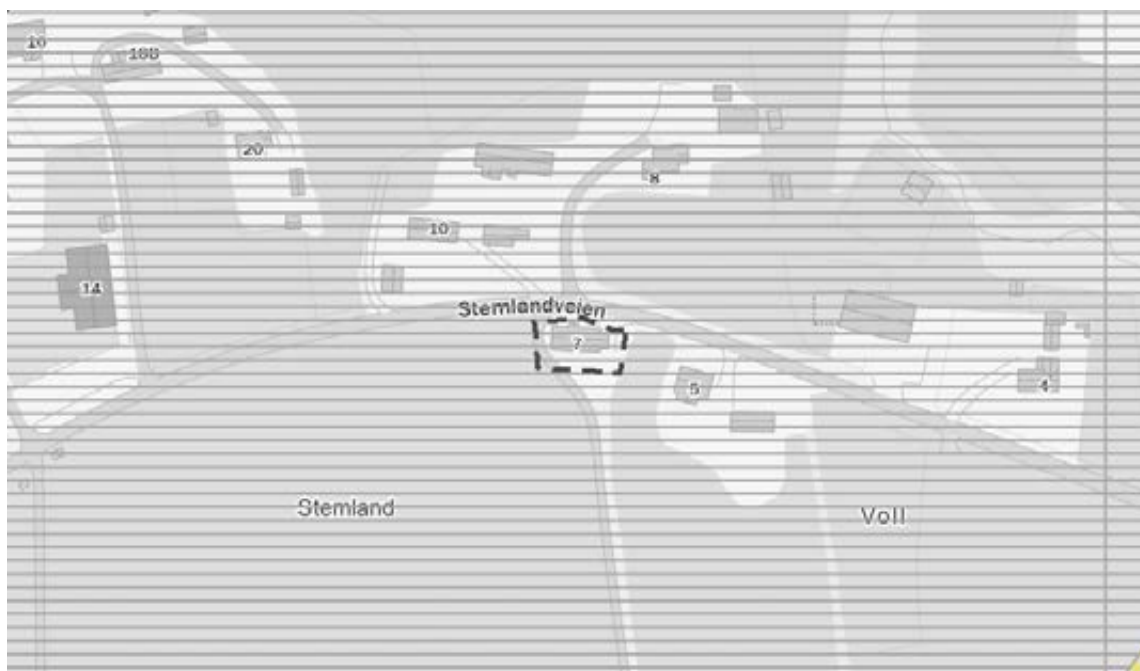
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

|   |                   |                           |               |                      |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b> | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

|  |                   |  |                           |  |               |  |                      |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## 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.

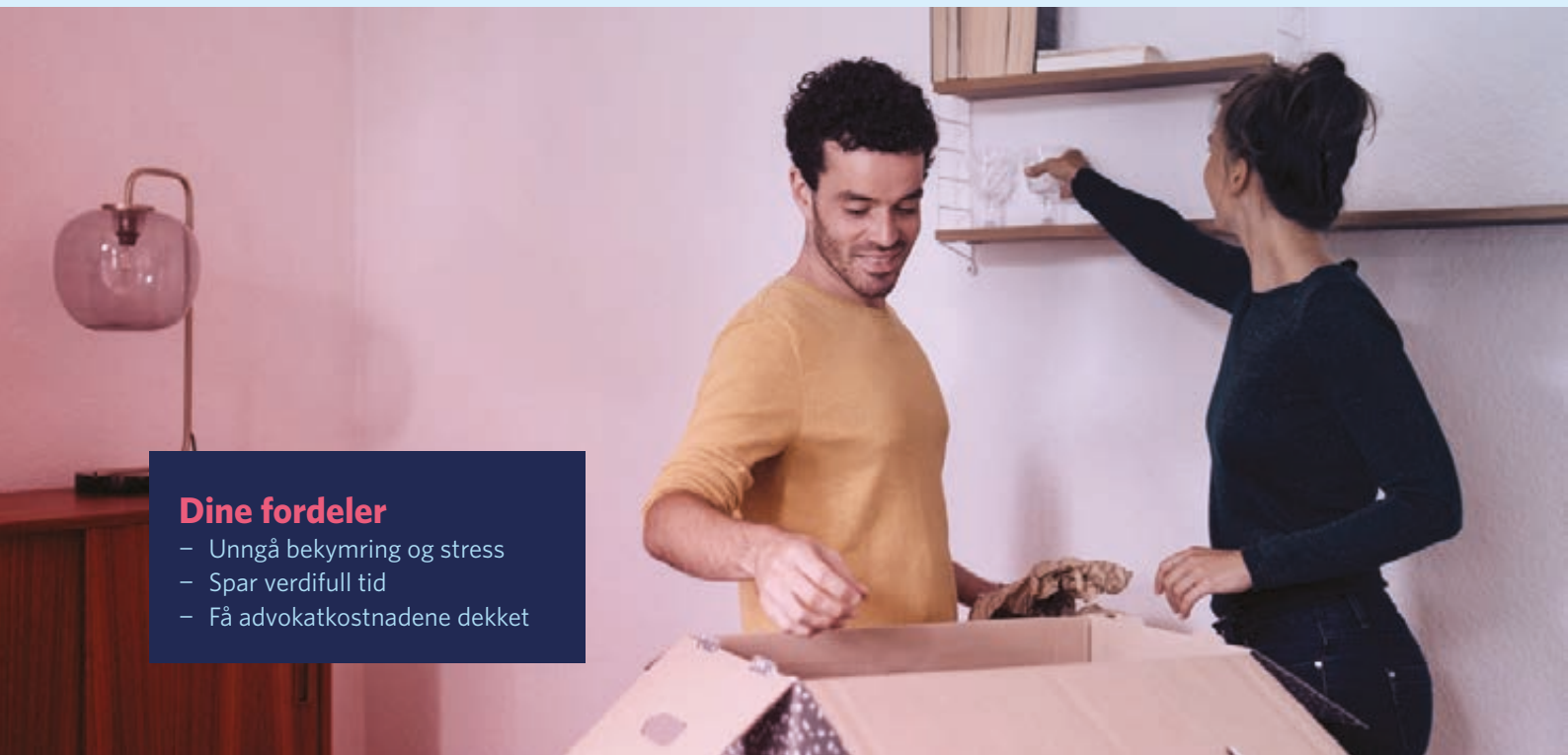
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

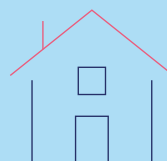
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0022/26

Adresse: Stemlandveien 7, 8215 VALNESFJORD, gnr. 52,  
bnr. 16 i Fauske kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)