

# Hytte Jordbruveien 6

notar

FLOTT HYTTE, 64 KVM M/UTHUS/GRILLHUS - VALNESFJORD



Prisantydning Kr 1 750 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet  
BRA-i/BRA Total 64/79 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Jordbruveien 6

Flott hytte, 64 kvm/uthus/grillhus i naturskjønne omgivelser på Jordbru/Østerkløft i Valnesfjord.

Bilvei frem til hytten

Adresse	Jordbruveien 6 8215 VALNESFJORD
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 62 740,-
Totalpris	Kr 1 812 740,-
BRA-i/BRA Total	64/79 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	1988
Soverom	3
Etasje	1

Velkommen til en flott hytte m/ frittstående uthus m/ grillhus beliggende på Jordbru, Østerkløft i Valnesfjord. Hytten er oppført i 1988 og er med gang, wc/våtrom, bod, 3 soverom, kjøkken og stue i en åpen løsning. Hems på ca. 20 kvm. Innlagt strøm. Bilvei m/parkeringsplass ved hytten. Eiet tomt på ca. 940kvm. Frittstående uthus/grillhus ved hytten. Hele området Jordbru/Østerkløft og omkringliggende områder, er et eldorado for utfoldelse i natur og friluftsliv. Området er meget attraktivt som tur og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Her er flotte naturområder, hvor du kan høste bær, sopp og urter. Solen kommer i februar, gode sol og lysforhold om sommeren. Om vinteren finner du oppkjørte skiløyper fra offentlig parkering ved enden av Østerkløftveien og helt inn til Sætervannet.

## 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	15
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	96

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



Fin entré/gang



Flott kjøkkendel



Åpen kjøkken mot stuedel- vedovn m/stølppe



Stuedel mot kjøkken og gang- oppe vises rekkverk til hemsen



Romslig stuedel



Stue



Overbygget terrasse med utgang fra stuedelen og trapp ned til terreng



wc- rom



Wc- rom



Soverom



Soverom



Soverom



Loft/Hems



Loft/Hems



2. stk. Uthus



Utebod



Utedo



Bilvei frem til parkeringsplass utenfor hytten



Kort vei frem til hytten fra avkjørsel

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Jordbru i Valnesfjord. Jordbru er en vakker innlandsbygd og et populært friluftsområde i Øvre Valnesfjord i Fauske kommune. Eiendommen er beliggende i et meget stille og rolig område hvor de nærmeste eiendommer er fritidseiendommer. Kjørvevei helt frem til eiendommen, gode parkeringsmuligheter.

Fiske og bærplukking.

Det selges kort på statens grunn og det er gode forhold for sportsfiske i en mengde elver og vann i området.

Tuområder

Jordbruelva: En snaut 2 kilometer lang elv som renner mellom Graurvatnet og Lakselva. Elva er spesielt kjent for sitt spennende grotte- og marmorsystem, der deler av elveløpet forsvinner i en 60 meter lang underjordisk grotte under veien. Kilde: NVE( Norges vassdrag og energidirektorat.)

Utgangspunkt for toppturer: Fra parkeringsplassene i og rundt Jordbru starter flere populære sommer- og vinterruter. Du kan blant annet gå fotturer eller topptur på ski til fjell som Kvalhornet og Nordre Nattnålstuva. Kilde: Miljødirektoratet.

Variert turterreng: Det finnes både lettgåtte stier og kjerreveier innover mot Hømmervatnet og de idylliske Svartvatnan, hvor det er tilrettelagt med gapahuk, bål plass og bademuligheter Kilde: <https://www.turbading.com/valnesfjord.html>

Hele området er et utmerket turområde til alle årstider. Eiendommen ligger tett opptil 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 Sætervatnet. 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. Terrengen er slakt og godt egnet for familier med barn og for andre som kanskje ikke mestrer skiene så godt. Fjellet har mye kalkholdige bergarter og derfor en rik flora. Og utsikten fra toppen er med 360 graders panoramautsikt. I øst mot Fauske, Sulitjelma og grensefjellene, i sørvest mot Saltenfjorden og Misvær fjellene, i nordvest mot den vakre tidrekka Vesterfjella og i nord mot Sørfold, Hamarøy og Steigen. Og på Sætervatnet og andre vann i området er det ofte isfiske selv om det ikke alltid holder til full middag. For de som foretrekker luftigere utfordringer så er fjellene i vest full av muligheter både for de uten og de med klatretstyr. Og fra de høyeste toppene



som f.eks. Midtiskartinden kan både luftighet og panorama ta pusten fra deg.

### **ADKOMST**

Korteste vei er med avkjøring RV - 80 i Nordvika og inn på Bringsliveien Nr. 7472 og frem til vei nr. 7470 Jordbrubeien og følger den frem til Østerkløft hvor fritidseiendommen ligger ca. 50 m fra avkjøring Jordbrubeien på overside av veien.

Det er gruset kjøreve helt frem fra asfaltert vei ( Jordbrubeien), dagens eier har avtale om brøyting på vinterstid for adkomst frem til eiendommen dette sammen med andre nærliggende fritidseiendommer.

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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD

### OPPDRAKSNUMMER

7-0029/26

### SELGER

Ivar Olsen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 65, bruksnummer 17, , ideell andel 1/1.  
i Fauske kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere

etter abonnement og forbruk.

DLE- Eitilsynet opplyser: Anleggskontroll 08.05.2026  
Avsluttet uten feil

### TOMT

Eiet tomt på 940 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt er opplyst med areal på ca. 939,7m<sup>2</sup> jf. info hentet fra ambita / infoland av d. 08.06. 2026. Tomten er lett skrånende til hellende med kjørevei frem til eiendommen. Tomt ansees som naturtomt, med store og flotte gode turområder for utfordring i naturen med store og flotte områder for bærplukking og fine muligheter med ski. Deler av uthuset m/utedo synes å være oppført noe inn på naboeiendom, ny eier anbefales å kontakte eier av gnr. 65 bnr. 8, for å bringe dette forholdet i orden ved avtale.

### SOLFORHOLD

Gode sol og lysforhold

### TAKST

Tilstandsrapport datert 15.06.2026. utført av Torgeir Håvardsen.

### BYGGEÅR

1988

### BYGGEMÅTE

Fritidshytte etablert år 1988/ 89 og er i dag som originalt bygget / oppført av dagens eier jfr. info. Etablert flere nye søylefundamenter våren 2026, det byttet enkelte vinduer og oppgradert glass til enkelte. Det er jfr. eier etablert ny yttertækking m/ renner og nedløp til år ca. 2019/ 2020. Det er innlagt strøm, atomatsikringer m/ fjernavlest måler. Det vises for øvrig til Pkt. konstruksjoner til satte TG - er m/ tekst og kommentarer for fritidseiendommen til innvendige rom/ areal, og til det utvendige med tak/ fasader. I takst er det gitt utfyllende info vedr. plassering av uthus som er etablert noe inn på annen manns eiendom m/ forslag til etablering kontakt for eneighet/avklaring overfor tilstøtende.

TG2:

Grunnmur og fundamenter. Hytta har deler med grunnmur,

hvor det er etablert flere nye tiltak med søylefundamenter våren 2026. Det er synlige riss, sprekker og skjevheter til deler av grunnmur som er synlige i dag, men det er etablert flere nye søylefundamenter denne våren 2026. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. · Grunnmuren har sprekkdannelser. Avvik: Synlige riss, sprekker, skjevheter til eldre deler av grunnmur Årsak til avviket: Telehiv, frost, bevegelse.

Forstøtningsmurer. Etablert nye forsterkede søylefundamenter, våren 2026. Dagens eier har latt eldre understøttende murer stå i tillegg til nye søylefundamenter. Det er har vært sig/ skjevheter til gamle understøttende mur til hytta. Beskrivelse. Vurdering av avvik: · Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Avvik: Påvist sig/ skjevhet i gamle mur, riss/ sprekker Årsak. Telehiv / bevegelse som mest sannsynlig årsak.

Terrengforhold. Naturtomt, lett hellende til skrånende tomt. Er noe fuktig område i sone ut mot uthus, grillhus, er en lite bekk like bak/ved uthus m/ utedo. Vurdering av avvik: Det er avvik: Terreng er hellende inn mot hyttas overside, dels fuktig sone hvor uthus m/ hyttedo og grillhus er etablert Årsak: Masser med dels jord og leirholdig.

Nedløp og beslag. Beskrivelse Renner og nedløp av stål fra år 2019/ 2020 info fra dagens eier. Nedløp etablert i midtsone til hytta til bakke/terreng Vurdering av avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. · Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Ikke etablert snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet Vedr. pipe adkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Veggkonstruksjon. Bindingsverk som originalt fra byggeår, med malt bstående kledning Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Avvik: Riss og sprekker i mindre soner til kledningen er å se Årsak til avviket: Alderssiltasje, opptørking, bevegelse.

Andre tomteforhold. Eiet tomt er opplyst med areal på ca. 939,7m2 jf. info henettet fra ambita / infoland av d. 08.06. 2026. Tomten er lett skrånende til hellende med kjørevei frem til eiendommen. Tomt ansees som naturtomt, med store og flotte gode turområder for utfordring i naturen med store og flotte områder for bærplukking og fine mulighet med ski. Skrånende tomt/hellende inn mot deler av hytta, fuktig område i sone til uthus og grillhus, mindre bekk/ veit like inntil uthus. Anbefalt etablert avskjæringsgrøft på overside for best mulig å videre grunnvann / overflatevann bort fra hytta og bygninger som er. Deler til uthuset griper inn i annen eiendoms tomtegrunn, (grenselinje) mot tilstøtende nabogrense/eiendom det jfr. grenselinjer/ kart. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Avvik: Deler av uthus/utedo er inne på annen manns eiendom se kart/ grenselinje. Årsak: Ikke fulgt grenselinjer for plassering uthuset. (Dette er ofte en mindre sak) som ofte lar seg løse med avtale med nabo.

Innvendige trapper. Trapp for adkomst hems i tre, bratt. Ikke etablert håndlist på veggsider for god å sikker adkomst Rekkverk på hems er lavt rundt trappestikk / åpning og ut mot stue/ kjøkkensonen. Konsekvens: Usikker bruk, hvor uønskede hendelser kan skje. Anbefalt justert høyde og sikring, samt åpning til rekkeverk/ spiler. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Enkel trapp i tre er bratt, ikke etablert håndlist på sidene for god å sikker adkomst.

#### TGIU - Kryp kjeller

Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv, med noe begrenset adkomst grunnet lav høyde. Mulighet for mindre lagring/ oppbevaring under hytta mot bakke/ terreng Det lav høyde i soner under hytta mellom stubbegulv og bakkenivå. Beskrivelse Vurdering av avvik: · Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller 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. Avvik: Noe begrenset fullverdig adkomst til mindre sone

kryprom under hytta grunnet lav høyde Årsak: Lav høyde i mindre sone

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Kjøpte eiendommen i 1989. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Nei Ja. den 8 mai 2026.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

2020. Yttertak nytt. Lagt nytt yttertak på hytta jfr. info dagens eier  
2017. Nye glass til vindu stue 3 stk. /2018 Superenergi jfr. info dagens eier  
2017. Nye glass 3 lags - glass /2018 2 soverom, + kjøkken jfr. info dagens eier

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Bestemmelser - Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Fauske kommune.  
Plantype: Kommuneplanens arealdel. - Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. - Ikrafttredelsesdato: 28.05.2026  
Arealformål: Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. - Arealbrukstatus: Nåværende. - Områdenavn: LS5

Ta kontakt med Fauske kommune om du ønsker spesifikasjoner. Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker kommuneplanens arealdel tilsendt

#### **OPPVARMING**

Vedfyring samt elektrisk oppvarming  
Salten brann opplyser at lukket ildsted er registrert på eiendommen samt ett pulverapparat. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Mulighet for tv/internett på hytten

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Bilvei helt frem og egen parkering ved hytten

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

Offentlig vei frem til avkjøring opp til hytten som er privat vei. Dagens eier har avtale om brøyting på vinterstid for adkomst frem til eiendommen dette sammen med andre nærliggende fritidseiendommer. Ikke innlagt vann og drikkevann må medbringes. Ikke avløp, gråvannsutslipp

#### **BEBYGGELSE**

Området er bebygget med fritidsboliger, boliger og småbruk

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Det går daglig buss til /fra Srrømsnes, Valnesfjord - Fauske, fra bussholdeplass som ligger ca. 700 meter gange fra hytten

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Hytten kan leies ut til fritidsformål

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Fauske kommune opplyser: Det er ikke funnet informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen i våre arkiver. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Bygg er registrert i matrikkelen som "Tatt i bruk". Eiendomsmegler opplyser følgende: 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**

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom

hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

## INNHold

Hytten er i en etasje og i tillegg er det hems på ca 20 kvm Delvis overbygget inngangsparti. Gang, Wc- rom m/ hyttedo, 3 soverom, stue/kjøkken i en åpen romløsning, utgang fra stue til takoverbygget balkong. Fra gangen er det adkomst til hems på ca. 20 kvm.

## STANDARD

Fritidshytte etablert år 1988/ 89 og er i dag som originalt bygget / oppført av dagens eier jfr. info.

Etablert utvendig isolert sportsbod m/ adkomst fra innhuk/ takoverbygde parti Sikringsskap etablert i denne boden m/ fjernavlest måler areal bod ca. 2,6m2 Areal innhuk, repos (åpent) er ca. 3m2

Hovedadkomst inn er via trapp og innhuk, dels takoverbygget, etablert sportsbod.

Her kommer du inn til en flott gang som igjen gir inngang til Wc, bod, og 3 soverom. I enden kommer du inn til en åpen løsning med kjøkken og stue.

Hems på ca. 20 kvm: Adkomst fra gangene til hems er via etablert trapp i gang hvor det er 2 stk. mindre rom. Arealet er ikke målbart grunnet krav til høyder for måleverdig areal. Åpent ned mot stue/kjøkken fra forrommet på hems med etablert rekkeverk som skjerming Rom og areal kan fint benyttes til eks. lekerom, Tv- rom for de mindre og til slik de fremstår i dag.

Wc/sanitærrum har etablert Cinderella Comfort hyttedo tilkoblet strøm. innredning er med overskap, speil og lys. Vaskeservant nedfelt i benkeplate (ikke innlagt vann og gråvannsutslipp til bakken)

3 romslige soverom, ett soverom er med køyseng. Ny seng med rammemadrass på det ene soverommet, medfølger ikke handelen.

Stue og kjøkkenet er i en åpen løsning. Kjøkkenet er godt utstyrt med skap og skuffer. Våtromsplate mellom benk/ overskap, servant nedfelt i benkeplate (ikke etablert /

montert vannbatteri) Ikke etablert vann inn i hytta Komfyr, avtrekksventilator over komfyr, kombiskap ,kjøl/ frysenskap. Etablert lysskinne i tak over vindu i kjøkkensone

Stor og flott stuedel som har vedfyrt peisovn m/ stålpipeline m/ fliser under peisovn til gulvet. Utgang til en flott terrasse fra stuen.

Tekniske installasjoner: Etablert sikringsskap m/ automatsikringer, fjernavlest måler, komfyr, vedfyrt peisovn m/ stålpipeline ført over tak, brannmeldere, opplegg for Tv. Etablert teglsteinsmur bak peisovn mot del av kjøkkeninnredning. Oppvarming med el- ovner og vedfyrt peisovn i stue/kjøkkensone.

Hytten har gulv med laminat og parkett, (furu parkett) , vegger og tak m/ panel. Hemsrom på ca. 20 kvm (ikke måleverdig areal)

Hytta holder en god dagens standard til sine respektive rom og arealer, den er jevnlig godt vedlikeholdt med en meget liten bruksslitasje. Etablert flere nye søylefundamenter våren 2026, det byttet enkelte vinduer og oppgradert glass til enkelte. Det er jfr. eier etablert ny yttertøkking m/ renner og nedløp til år ca. 2019/ 2020. Det er innlagt strøm, atomatsikringer m/ fjernavlest måler

Uthus/grillhus, byggeår 1998

Uthus/grillhuset er etablert med støpt plate mot terrenget, bunnsvill impregnert forankret mot betongplaten Fastmontert BMF plater mellom svill og vegger nedre del. Direkte adkomst fra bakke/ terreng Maskinlaftet bygning ca. 28 mm tykkelse, inngangsdør og 2 vinduer Salet takform, bordtak, opplektet og lagt stålpelatetøkking Mønt tak/rom. Flis på gulv.

Uteto, oppført 1998:

Bod etablert på søyler mot bakke/terreng m/ 2 separate rom hvor ene rom er utedo m/ lufting over tak, isolert utedo, etablert strøm, panelovn på vegg, lystakmontert. Bindingsverkonstruksjon, salet takform m/ stålpelatetøkking.

Åpningsvindi til utedo etablert. Utvendig kledd m/ malt liggende kledning Borommene har egne adkomstdører, etablert åpningsvinduer til bodrommene. Til utedoen er det vaskefat på stativ, mindre søppelbøtter, speil på vegg Redskapsboden har hyller på del av veggene, etablert opphengskroker. Det gjøres oppmerksom på at uthuset/ utedoet er noe inne på annen mann eiendom.

#### 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.

#### HVITEVARER

Løs komfyr m/kokeplater samt løst kjøleskap/frys, medfølger handelen

#### INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser at det meste av innbo og løsøre medfølger handelen, unntatt en seng med rammemadrass, samt personlige ting, som vil bli hentet ut før overtakelse.

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: 64 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 15 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>  
TBA: 16 m<sup>2</sup>

#### HYTTEN

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Wc- rom/ hyttedo, m/ servantinnredning, 3 soverom stue/kjøkken, åpen løsning m/ utgang til takoverbygget balkong

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> Terrasse

#### UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Uthus / grillbu maskinløftet uisolert, etablert lys

#### BOD /GRILLROM

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bodrom / utedo, bod 2

## IKKE MÅLBARE AREALER

Hems på ca. 20 kvm: Adkomst fra gangsonen til hems er via etablert trapp i gang hvor det er 2 stk. mindre rom. Arealet er ikke målbart grunnet krav til høyder for måleverdig areal. Åpent ned mot stue/kjøkken fra forrommet på hems med etablert rekkeverk som skjerming. Rom og areal kan fint benyttes til eks. lekerom, Tv-rom for de mindre og til slik de fremstår i dag. Kryprom (lufting rom under hytta ikke målbart areal)

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Hytten: Hovedadkomst til hytta er via etablert impregnert trapp fra bakke til takoverbygget parti/ innhuk. Etablert utvendig isolert sportsbod m/ adkomst fra innhuk/ takoverbygde parti. Sikringsskap etablert i denne boden m/ fjernavlest måler areal bod ca. 2,6m<sup>2</sup>. Areal innhuk, repos (åpent) er ca. 3m<sup>2</sup>. Stue /kjøkken har mønt rom m/ stor takhøyde. Utgang fra del av stue til takoverbygget balkong på ca. 15 m<sup>2</sup>, etablert trapp i ene ende for adkomst til tomtearealet, natur. Lovlighet, Byggetegninger og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei. Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Etablering av nye søylefundamenter, forsterkninger til hytta i front ene langside

Uthus/grillrom: Kommentar: Direkte adkomst inn via bakke/terreng til grillboden. Maskinlftet bod uisolert mønt tak, salet takform.

Lovlighet. Byggetegninger og krav for rom til varig opphold: Det foreligger ikke tegninger. Ikke fremlagt tegninger befaringsdagen. Normalt ikke søknadspiktig tiltak grunnet lite areal, men anbefales registrert overfor stedlig kommune. Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Generell info: På de fleste steder steder hvor det etableres et mindre grillhus/ bod så lenge en holder seg innenfor ca. 10m<sup>2</sup> gis det aksept i de fleste kommune på tiltaket, uten formell byggesøknad. Det anbefales meldt inn til stedlig kommune at det er etablert mindre grillhus/ utebod

Bodrom og eget wc rom.: Det er direkte adkomst inn til utedo og bod fra bakkeplaket. Bygningen har 2 separate rom med egne dører for adkomst inn, hvor det ene rommet er utedo, isolert Bodrom ved siden av er uisolert. Panelovn på vegg i utedoet. Etablert lufting overtak. Hvert av rommene har ca. 3,3 m<sup>2</sup> hver, avrundet til ca. 7m<sup>2</sup> begge rom. Etablert lys og stikk i bodromene, hver av bodromene har mindre åpningsvindu. Lovlighet. Byggetegninger og krav for rom til varig opphold: Det foreligger ikke tegninger. Ikke fremlagt tegninger befaringsdagen. Normalt ikke søknadspiktig tiltak grunnet lite areal, men anbefales registrert overfor stedlig kommune. Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

## ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 750 000,-

## VERDITAKST

Kr 1 750 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 789,- pr år 2025

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fauske kommune opplyser følgende: Eiendomsskatt kr. 2.511,- pr. år. Brannsyn, Feiing kr. 278,-. pr. år.

## EIENDOMSSKATT

Kr 2 511,- pr 2025

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## VELFORENING/HUSEIERLAG

Ingen opplysninger om velforening, men flere hytteeiere har gått sammen om snøbrøyting på vinter

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 510 000,- som sekundær bolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at formuesverdien, krone 1510.000,- er satt til 30% av takstverdi. Skatteetaten opplyser følgende: Formuesverdien av fritidseiendommen inkludert tomt, er 30 prosent av kostpris, eller 30 prosent av markedsverdien. I skattemeldingen din legger du inn kostpris inkludert tomt, eller markedsverdien på eiendommen. Formuesverdien beregnes automatisk..

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 salgsopgaven. 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. 1 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 43 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 62 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 812 740,- (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:

16.11.1988 - Dokumentnr: 7811 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1841 Gnr:65 Bnr:5

## GRUNNBOKSDATO

02.06.2026

## FORSIKRINGSSKAP

IF

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Plantegninger:

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

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen.

Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

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 kontraktssignering, 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.

Områdeanalyse er vedlagt

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

16.06.2026

## 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.	5 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	12 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysning	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 markedspakke 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.

## ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## 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 bygningssakkyndig 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.

**EF>IT**

# 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

## JORDBRUIVEIEN 6

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Nabolagsprofil  
Matrikkelinformasjon  
Tegninger  
Grunnkart  
Eiendomskart m/grenser  
Kommunale avgifter  
Områdeanalyse  
Info fra Salten nett  
Info fra Salten brann  
Energiattest  
Info om løsøre og tilbehør  
Info om bolikjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgiving  
Budskjema

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD

 FAUSKE kommune

 # gnr. 65, bnr. 17

## Markedsverdi

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 13976-1217

Eiendomsverdi ref nr: PI1007

Autorisert foretak: Takst og Byggerådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Håvardsen

Vår ref: Torgeir Håvardsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst og Byggerådgivning AS

### Rapportansvarlig

Torgeir Håvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
torgeir@ttbas.no  
992 31 956



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Fritidshytte etablert år 1988/ 89 og er i dag som originalt bygget / oppført av dagens eier jfr. info.

Hytta holder en god dagens standard til sine respektive rom og arealer, den er jevnlig godt vedlikehold med en meget liten bruksslitasje

Hytta er blitt lite brukt de senere år, kun sporadisk over korte turer for oppfølging av eiendommen.

Etablert flere nye søylefundamenter våren 2026, det byttet enkelte vinduer og oppgradert glass til enkelte.

Det er jfr. eier etablert ny yttertekking m/ renner og nedløp til år ca. 2019/ 2020.

Det er innlagt strøm, atomatsikringer m/ fjernavlest måler.

Det vises for øvrig til Pkt. konstruksjoner til satte TG - er m/ tekst og kommentarer for fritidseiendommen til innvendige rom/ areal, og til det utvendige med tak/ fasader.

I takst er det gitt utfyllende info vedr. plassering av uthus som er etablert noe inn på annen manns eiendom m/ forslag til etablering kontakt for eneighet/avklaring overfor tilstøtende naboeiendom og grense.

Henviser til utfylte egenerklæring fra dagens eier.

Det henvises og til info gitt i takst vedr. uthus m/ utedo og grillhus hvor det anbefales div. tiltak utført

## Fritidsbolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gruset adkomst til hytta fra kommunal asfaltert vei, kjørevei helt frem til hytta

for adkomst til hovedhytte, utedo, bod og grillhus.

Opplyst at det er gjort avtale vedr. brøyting vinters tid som kan videreføres etter avtale

Hovedhytte er etablert på dels søylefundamenter ned i bakke / terreng og dels med mindre ringmurer i soner front mot vei. Nye og forsterkede søylefundmer i front er utført år 2026.

Salt takform m/ stålplatetekking, etablert renner og nedløp Etablert stålpipe ført over tak.

Gulvoppbygging over søyler, mur med dragere, stubloftsoppbygging, bjelker isolert gulv m/ 20 cm

for øvring m/ tradisjonell bindingverkskonstruksjon m/ 10 cm isolasjon i vegger, 20 cm i tak

Info til isolasjon brukt er mottatt av dagens eier.

Hovedadkomst inn er via trapp og innhuk, dels takoverbygget, etablert sportsbod

Utgang fra stue til takoverbygget romslig altan m/ mindre trapp til for direkte adkomst til terrenget

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og parkett, (furu parkett) , vegger og tak m/ panel.

På badet er det etablert type Cinderella Comfort hyttedo m/ lufting ført ut og over taket

Innredning bad av furu m/ profile fronter servant nedfelt i benkeplate, gråvannsslipp mot bakke/terreng.

Vedfyrt peisovn i stue m/ stålpipe m/ fliser under peisovn til gulvet.

Godt utbygget/tilpasset kjøkkeninnredning, komfyr med avtrekksvifte over komfyrplass Etablert opplegg for TV.

### Sanitærrom:

Etablert Cinderella Comfort hyttedo tilkoblet strøm.

innredning på badet, nedfelt servant i benkeplate (ikke etablert vann,

gråvannsslipp til bakke, terrenget), overskap, speil og lys, spruteplate

mot vegg v /servant.

Åpningsvindu

Gulv m/ laminat, vegger m/ panel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt godt tilpasset kjøkkeninnredning med profile fronter godt utbygget

med benk og skaplass.

Våtromsplate mellom benk/ overskap, servant nedfelt i benkeplate (ikke etablert /montert vannbatteri) Ikke etablert vann inn i hytta

Komfyr, avtrekksventilator over komfyr, kombiskap ,kjøl/ frysenskap Etablert lysskinne i tak over vindu i kjøkkensone

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Etablert sikringsskap m/ automatsikringer, fjernavlest måler, komfyr, vedfyrt peisovn m/ stålpipe ført over tak, brannmeldre, opplegg for Tv.

Etablert teglsteinsmur bak peisovn mot del av kjøkkeninnredning

Oppvarming med el- ovner og vedfyrt peisovn i stue/kjøkkensone

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt er opplyst med areal på ca. 939,7m2 jf. info henetet fra ambita / infoland av d. 08.06. 2026

Tomten er lett skrånende til hellende med kjørevei frem til eiendommen.

Tomt ansees i stor grad som naturtomt, med store og flotte gode turområder

for utfordring i naturen med store og flotte områder forbærplukking og skigåing

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Ingen kjente åpenbare fare for helse, miljø og sikkerhet kjent/  
opplyst info til.

Det nevnes at det i område nauren ferdes rein og elg.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

## Utedo, eget bodrom/ separate rom

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt/ kjent tegninger befaringsdagen.

Ofte i stedlige kommuner da bygning utgjør et lite areal, sees  
denne type

bygninger mildt på og normalt ikke søknadspliktig, men  
anbefales registrert / journalført  
med info inn til stedlig kommune

## Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader

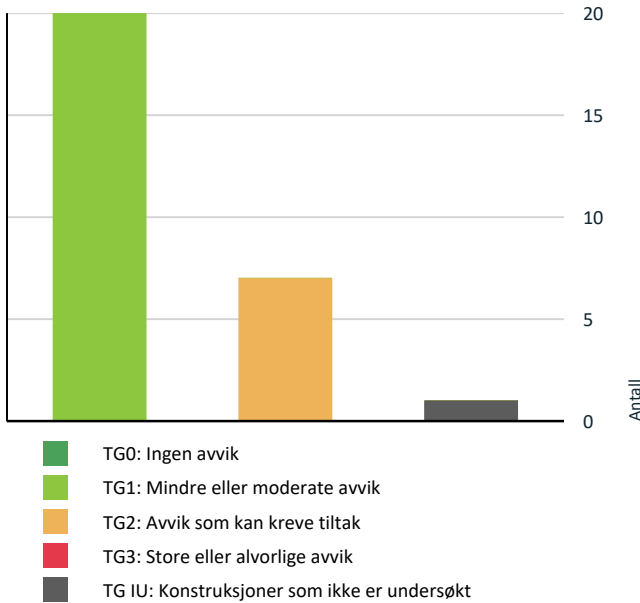
- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger befaringsdagen.

Det anbefales sendt info til stedlig kommune for registrering

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen med sine rom/arealer var møblert m/ innbo og løsøre og i bruk befarings dagen.

Det presiseres at tomtens øvrige arealer ikke er besiktiget eller vurdert spesifikt nærmere.

Rommene defineres ut fra bruken befarings dagen.

Info:

Det elektriske anlegget med sine komponenter til og røropplegget

samt vedfyrte peisovn, stålppe er ikke vurdert av takstmannen, det er et eget fag m/ spisskompetanse som kreves.

Det presiseres at denne rapporten ikke har tatt mål av seg til å kommentere alle mindre kosmetiske avvik eller mangler, da det er en fritidsbolig med tilligende bygninger på tomten med alder på ca. 38 år nå og at det vil være normalt forvente normale bruksslitasjer, merker som vil kunne komme ut i fra alder/bruk.

Info:

Der det i rapporten er foretatt / benyttet antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3 -10".

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi

aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som

til slutt avgjør eiendommens endelige salgssum.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand





 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
/ 1989 Info rekvisit / ambita/  
infoland

**Anvendelse**  
Fritid

### Standard

Hytten har i all hovedsak en normal god standard, med liten bruksslitasje, fritidsboligen er sporadisk brukt de senere år hvor hovedhytta nå har en alder på ca. 38 år

Innlagt strøm, automatsikringer, fjernavlest måler, lys og stikk til respektive rom  
Etablert hemsloft med adkomst via trapp opp fra gang som er bratt.

Stue / kjøkken med åpen løsning mønt tak m/ stor og luftig rom.  
Utgang fra stue til romslig takoverbygget balkong med videre adkomst til tomt via mindre trapp.

Det er etablert mindre luke i tak til balkong for mindre lagring bortsett.

Hovedadkomst inn er via trapp fra bakkeplan, innhuk, takoverbygget til hovedinngangspartiet.  
Utvendig bod i tilknytning til inngangssonen

Gulv med laminat og parkett, (furu parkett) , vegger og tak m/ panel  
I hytta er det type Cinderella Comfort hyttedo m/ lufting ført ut og over taket  
Innredning på bad m/ servant, gråvannsutslipp mot bakke/terreng  
Vedfyrt peisovn i stue m/ ståpipe m/ fliser under peisovn til gulvet  
Godt utbygget/tilpasset kjøkkeninnredning, komfyr med avtrekksvifte over komfyrplass

Etablert opplegg for TV.

### Vedlikehold

Hytta er godt vedlikeholdt fra sin opprinnelse med liten bruksslitasje til sine respektive rom og arealer m/ innredninger utstyr til. Mindre justering til enkelte dører utvendig

Dagens eier har etablert flere nye søylefundamenter, forsterket

Det anbefales etablert beslag under terskler til utvendige dører for å sikre dører og konstruksjonen mot skader i bygningskonstruksjonmen

Tele / telehiv gjør sitt til bevegelse.

Fremover med naturlig vedlikehold til balkong/terrassebord, generelt vedlikehold  
Det er ikke avdekt bord under terskler til ytterdører for verifisering av eventuelle skader som kan være.

Tiltak for utbedring/ etablering anbefales utført innen kort tid.  
Nytt yttertak lagt år 2020 jfr. in fo dagens eier

### Tilbygg / modernisering

2026	Utvendige søylerfundamenter	Etablering av nye søylefundamenter, forsterkninger til hytta i front ene langside, bildokumentasjon fra dagens eier
2017	Nye glass til vinduer stue 3 stk.	/2018 Superenergi jfr. info dagens eier
2017	Nye glass 3 lags - glass	/2018 2 soverom, + kjøkken jfr. info dagens eier
2019	Nytt tekking av yttertaket	/ 2020 Info fra dagens eier til at det er lagt ny yttertekking av taket med renner og nedløp til.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Info:  
Tak sett fra bakke/terrengnivå begge sider, god oversikt da hytta ligger lavt i terrenget  
År 2020 ble det lagt nytt yttertak, jfr. info dagens eier

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Bilde tatt mot hovedfasade, nytt tak lagt 202 jfr. info dagens eier



Bilde tatt nært til tak bakside



Nærbilde til delr av hyttetaket, nytt yttertak fra år 2020, bilde viser takrenne, beslag i stål.



Nærbilde tatt mot yttertak

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av stål fra år 2019/ 2020 info fra dagens eier.  
Nedløp etablert i midtsone til hytta til bakke/terreng

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ikke etablert snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Vedr. pipe adkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Tiltak: Stigerinn og plattform for feier må monteres

Konsekvens: På grunn av sikkerhetsforskrift for adkomst feing, kan feier nekte feiing



Bilde tatt motside hvor det er etablert stålpipe, Ikke etablert adkomst for feier. Nedløp fra takrenne i midtsone til hytta, ført ned til bakke/ terreng

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk som originalt fra byggeår, med malt bståne kledning

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avvik: Riss og sprekker i mindre soner til kledningen er å se

Årsak til avviket: Aldersslitasje, opptørking, bevegelse

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Over tid må det påregnes vedlikehold, bytte av skadde bord.

Konsekvens: Kan komme fukt inn bak kledningen.

# Tilstandsrapport



Bilde til deler av kledning som viser sprekke og riss, sprekker på bordkledning



Bilde til deler av kledning som viser riss, sprekker (mindre)



Bilde tatt mot hovedinngangsdør og til sportsbod.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

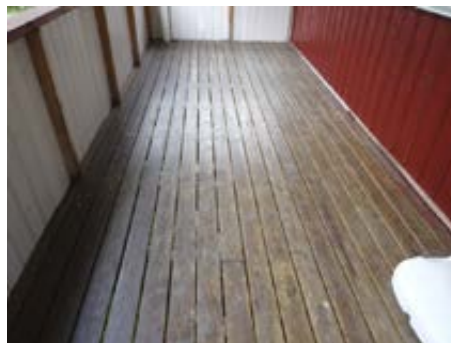
Kryprom under hytta, luftig.

Terrasse plattning til hovedinngangspartiet og takoverbygget altan/  
balkong ut fra stue

Splate, åpning mellom bord til plattning, altan/balkong



Bilde til deler av plattning til hovedinngangspartiet



Biløde til deler av balkong ut fra stue

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

Salet takform med mønt tak i stue/ kjøkken åpen løsning m/ romslig  
høyde

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 - lgas glass, enkelte vinduer av nyere årgang 2017  
med super energi jfr. info dagens eier  
Øvrige vinduer fra byggeår / opprinnelse.



Bilde tatt mot vinduer til gavl stue

## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport



Bilde viser balkong/altan ut fra stue med adkomst til tomt i ene ende

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper av impregnerert materiale



Bilde tatt mot trapp til hovedinngangspartiet



Bilde tatt mot mindre trapp fra balkong til terreng



Arbeider vedr. utbedring/ forsterking av søylefundamenter til repos inngangspartiet

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

#### Info:

Til hyttas bakside er det i soner nært til terreng, hvor det på vinteren med ofte snørike Valnesfjord så kan det samle seg snø inn til veggkonstruksjon, med fare at det over tid kan trekke fukt opp i konstruksjon.

Dels kryprom under hytta, egent til mindre lagring.



Bilde tatt for å vise at det er etablert musesperre / bånd til hytta



Bilde tatt mot luke til takoverbygget parti til altan, egnet for mindre lagring, lette ting

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv med laminat og parkett, (furu parkett) , vegger og tak m/ panel

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etablert bjelkelag isolert, utførelse type stubbloft

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedfyrte peisovn etablert i åpent rom stue/kjøkken m/ stålpipes ført over tak.

Heller/ marmor under ovn mot gulvet.

Etablert brannmur i tegl bak ovn mot kjøkkeninnredning



Bilde tatt mot vedfyrte peisovn m/ stålpipes ført over tak. vedfyrte ovn etablert i stue / kjøkken sone åpen romløsning

## TG IU Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv, med noe begrenset adkomst grunnet lav høyde.

Mulighet for mindre lagring/ oppbevaring under hytta mot bakke/ terreng

Det lav høyde i soner under hytta mellom stubbegulv og bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst 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.

Avvik: Noe begrenset fullverdig adkomst til mindre sone kryprom under hytta grunnet lav høyde

Årsak: Lav høyde i mindre sone

### Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Etablere bedre adkomst i soner som er lave for bedre adkomst.

Konsekvens: Det kan tette seg til med snø vinterstid m/ fare for fuktpttrekk i konstruksjonen.



Bilde viser deler av kryprom/ under hytta som også viser deler subbloft mm.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp for adkomst hems i tre, bratt.

Ikke etablert håndlist på veggsider for god å sikker adkomst

Rekkverk på hems er lavt rundt trappestikk / åpning og ut mot stue/ kjøkkensonen.

Konsekvens: Usikker bruk, hvor uønskede hendelser kan skje. Anbefalt justert høyde og sikring, samt åpning til rekkeverk/ spiler.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Enkel trapp i tre er bratt, ikke etablert håndlist på sidene for god å sikker adkomst

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert håndlist på sidene for god å sikker adkomst. Anbefalt justert/ tilpasset trapp da den som er nå, er bratt

Info: Rekkverk på hems er lavt rundt trappestikk / åpning og ut mot stue/ kjøkkensonen.

Konsekvens: Usikker bruk, hvor uønskede hendelser kan skje.



Bilde tatt mot del av trapp opp til hems. Trapp er bratt slik den er i dag.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Type: Furu profil dører.



Bilde tatt mot typisk innvendige dører som er i hytta for adkomst til respektive rom. Furu profil dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Anbefalt sikret våte områder med gode drenerende masser for å kunne unngå eventuelle telehiv.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN ÅPEN ROMLØSNING, UTGANG

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Godt tilpasset kjøkkeninnredning med profile fronter godt utbyugget med benk og skapplass.

Våtromsplate mellom benk/ overskap, servant nedfelt i benkeplate (ikke etablert /montert vannbatteri). Ikke etablert vann inn i hytta

Gråvannsslipp  
Komfyr, avtrekksventilator over komfyr, kombiskap ,kjøl/ fryseskap

Etablert lysskinne til tak i sone over innredning/ vindu..

Innredningen har liten slitasje, hytta kun brukt sporadisk de senere år

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN ÅPEN ROMLØSNING, UTGANG

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator etabler mot overskap med avtrekk ut i vegg



Bilde tatt mot kjøkkeninnredningen, ventilator over komfyr, avtrekk ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Info: Det er ikke innlagt vann i hytta, vann/ drikkevann må medbringes.

Gråvannsslipp til terreng / bakke.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Etablert mindre avløpsrør i plast for gråvannsslitt fra servanter

Info: Ikke kjent om det er søkt godkjenning for gråvann til stedlig kommune

Ikke etablert sluker i hytta innvendig



Bilde viser avløpsrør, gråvannsslipp fra hytta

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer til rom, og dør

Etablert avtrekksventilator over komfyr med avtrekk ut i vegg jfr. info dagens eier. Åpningsvindu like ved.

Åpningsvindu til hyttedo innvendig, avtrekk ført over tak.

# Tilstandsrapport



Bilde tatt gavlvegg som viser avtrekk langs vegg og over tak fra innvendige hyttedo i hytta



Bilde viser avtrekk fra utvendige utedo m/ avtrekk over tak.



Bilde viser avtrekk fra innvendig hyttedo fra hytta og utedo.



Bilde tatt mot ene avløpsrør for gråvannsutslipp



Bilde tatt mot utedo etablert i uthus. Avtrekk over tak, panelovn på vegg. Mindre åpningsvindu etablert

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Etablert sikringskap m/ automatsikring, fjernavlest måler

Brannmeldre etablert.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1988**

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

## TO 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Etablert avløpsrør (mindre rør for gråvannsutslipp fra servanter)

# Tilstandsrapport

Ja

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Generell info vedr. det elektriske:**

**Det anbefales utført en EL- teknisk sjekk av godkjent installatør, det uti fra alder nå ca. 28 år, takstmann har ikke nødvendig kompetanse for inngående sjekk av det el- tekniske.**

**Det anbefales etablert nytt brannslukkeapparat da det som er er av eldre årgang**

## Generell kommentar

Generell info vedr. det elektriske:

Det anbefales utført en EL- teknisk sjekk av godkjent installatør, det uti fra alder nå ca. 28 år, takstmann har ikke nødvendig kompetanse for inngående sjekk av det el- tekniske.

Det anbefales etablert nytt brannslukkeapparat da det som er er av eldre årgang



Bilde tatt inn mot sikringsskapet automatsikringer, fjernavlest måler



Bilde tatt mot kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke utført bonitering for nære undersøkelse av masser/ tomt. Antatt med dels leirholdige masser og jordmasser



Bilde tatt mot hytta ved adkomstvei til den.Kjørevei frem til hytta.

### TG 1 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering til hytta, hytta er etablert på søylefundamenter, ned i bakke/terreng/ forsterket og nye etablert våren 2026.

Det anbefales etablert avskjæringsgrøft på overside for best mulig bortledning av grunn og overflatevann inn mot hytta og fundamenter.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Hytta har deler med grunnmur, hvor det er etablert flere nye tiltak med søylefundamenter våren 2026

Det er synlige riss, sprekker og skjevheter til deler av grunnmur som er synlige i dag, men det er etablert flere nye søylefundamenter denne våren 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avvik: Synlige riss, sprekker, skjevheter til eldre deler av grunnmur

Årsak til avviket: Telehiv, frost, bevegelse.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tiltak: Det er utført flere nye søylefundamenter våren 2026

### Konsekvenser:

Usikkerhet med bevegelser, sig til hytta. Årsak er uegnede masser under grunnmur hvor telhiv har gjort skade med bevegelser til grunnmur.



Pågående arbeider vår 2026 vedr. forsterkning søylefundamenter til hytta



Etablert nye og forsterkede søylefundamenter til deler av hytta



Bilde tatt mot søylefundament under etablering

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Etablert nye forsterkede søylefundamenter, våren 2026  
Dagens eier har latt eldre understøttende murer stå i tillegg til nye søylefundamenter

Det er har vært sig/ skjevheter til gamle understøttende mur til hytta.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Avvik: Påvist sig/ skjevhet i gamle mur, riss/ sprekker

Årsak. Telehiv /bevegelse som mest sannsynlig årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Dagens eier har etablert nye forsterkede søylefundamenter, utført våren 2026

Konsekvens tidligere var: Telehiv /bevegelse som mest sannsynlig årsak.



Bilde tatt mot del av forstøtngsmur, nå etablert nye forsterkningsøyer i tillegg til eldre forstøtningmur.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Naturtomt, lett hellende til skrånende tomt.

Er noe fuktig område i sone ut mot uthus, grillhus, er en lite bekk like bak/ved uthus m/ utedo.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terreng er hellende inn mot hyttas overside, dels fuktig sone hvor uthus m/ hyttedo og grillhus er etablert

Årsak: Masser med dels jord og leirholdig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak/ anbefalinger:

Anbefalt etablert drenering med dertil drenerende masser for bedre stabilitet langs mindre bekk som går tett inntil uthus/ m/ utedo.

Konsekvens:

Bevegelse til uthus og grillhus, fukt /vann inn mot konstruksjoner kan forårsake telehiv og fukt inn i konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er ikke etablert / innlagt vann og avløp. er mindre rør for gråvannsutslipp fra servanter til bakke /terreng.

Etablert hyttedo inne i hytta og i uthus utenfor m/ avtrekk over tak, åpningsvinduer begge steder.

Presisering: Ikke kjent til om det er søkt godkjent vedr. gråvannsutslipp.



Bilde tatt mot ene avløpsledning ( gråvannsutslipp. Avløp fra WC styres via hyttedo.

## TG 2 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt er opplyst med areal på ca. 939,7m<sup>2</sup> jf. info henetet fra ambita / infoland av d. 08.06. 2026.  
Tomten er lett skrånende til hellende med kjørevei frem til eiendommen.

Tomt ansees som naturtomt, med store og flotte gode turområder for utfordring i naturen med store og flotte områder for bærplukking og fine mulighet med ski.

Info:

Skrånende tomt/hellende inn mot deler av hytta, fuktig område i sone til uthus og grillhus, mindre bekk/ veit like inntil uthus.

Anbefalt etablert avskjæringsgrøft på overside for best mulig å vidre grunnvann / overflatevann bort fra hytta og bygninger som er.

Deler til uthuset griper inn i annen eiendoms tomtegrunn, (grenselinje) mot tilstøtende nabogrense/eiendom det jfr. grenselinjer/ kart.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Deler av uthus/utedo er inne på annen manns eiendom se kart/ gneselinje.

Årsak: Ikke fulgt grenselinjer for plassering uthuset. (Dette er ofte en mindre sak) som ofte lar seg løse med satale med nabo.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak: Info og avtale med tilstøtende nabo for avklaring, enighet skriftlig.

Konsekvens: Kan oppstå uenighet mellom naboer.



Kart med grenselinjer som viser at en er inne på annen mann eiendom vedr. uthuset/utedoet

# Tilstandsrapport



Kart med grenselinjer som viser at en er inne på annen mann eiendom vedr. uthuset/utedoet

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

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



Bilde viser bygning med utdedo. Det fukt grunn i dette område med fare for telehiv.

Det er skjevheter til uthus m/ utde grunnet fukt og telewhiv, bekk vannførende er like utedoet.bak



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler sikring av innvendig trapp, trappestikk til hems, håndløper lav høyde til rekkverk og åpninger mellom rekkeverksspiler, stor åpning mellom trappetrinn, trappetrinn er smale. Trapp er bratt.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

#### Tiltak:

Anbefalt sikret trapp/ trappestikk, rekkverk lavt til trappestikk og mot stue/kjøkken, anbefalt etablert håndløper til trapp begge sider. Bratt trapp med stor avstand mellom trinn, trinn til trapp er smale.

Konsekvens:

# Bygninger på eiendommen

## Uteto, eget bodrom/ separate rom



### Anvendelse

Uteto, eget bodrom / separate rom

### Byggeår

1998

### Kommentar

Info rekvirent, dagens eier

### Standard

Bod etablert på søyler mot bakke/terreng m/ 2 separate rom hvor ene rom er uteto m/ lufting over tak, isolert uteto, etablert strøm, panelovn på vegg, lystakmontert

Bindingsverkonstruksjon, salet takform m/ stålplatetekking.

Åpningsvindi til uteto etablert.

Utvendig kledd m/ malt liggende kledning

Borommene har egne adkomstdører, etablert åpningsvinduer til bodrommene.

Til utetoen er det vaskefat på stativ, mindre søppelbøtter, speil på vegg Redskapsboden har hyller på del av veggene, etablert opphengskroker

### Vedlikehold

Bygning m/ uteto er seget i terrenget, bløtt område er skjev hvor det må påregnes justering og hevet opp fra terrenget, da den er nært til terrenget med fare for fuktopptrekk i konstruksjonen da deler av konstruksjonen har tatt til seg fukt.

Nært til fuktige masser, fuktig bekk like ved.

Mulig behov for utskifting av masser, samt at bekk/ veit legges i rørtrase.

Anbefalt hevet noe opp fra bakke/ terreng, utetoe er nært til bakke / terreng m/ fare for fuktopptrekk i konstruksjonen.

Justering av dørene for adkomst er nødvendig da de tar/henger mot karm, terskel.

Ikke etablert renner og nedløp.

Info:

Deler av utetoe er etablert inn på anen manns eiendom jfr. grenselinjer

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Tilbygg / modernisering

Ikke kjent opplyst info vedr. vedlikehold, annet normalt utført vedlikehold

## Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader



### Anvendelse

Uthus, grillhus, bod maskinlaftet, sosialt rom m/ fuktskader

### Byggeår

1998

### Kommentar

Info rekvirent/ dagens eier

### Standard

Uthus/grillhuset er etablert med støpt plate mot terrenget, bunnsvill impregnert forankret mot betongplaten

Fastmontert BMF plater mellom svill og vegger nedre del  
Direkte adkomst fra bakke/ terreng

Maskinlaftet bygning ca. 28 mm tykkelse, inngangsdør og 2 vinduer  
Salet takform, bordtak, opplektet og lagt stålplattetekking  
Mønt tak/rom. Flis på gulv.

### Vedlikehold

Utført normalt vedlikehold til maling, taktekke.

Knutepunkter til hjørner har trukket noe fukt, synlig med blåmann

Kommer ofte synlig til maskinlaftede uthus/boder denne type)

Synlige fuktmerker, muggdannelser til bordtaket, synlige fuktmerker til og rundt vinduer og vegger, knutepunkter (hjørner).

Justering til dør og vindu.

Flis på gulv har sprukket en rekke steder, er dels løse flere steder, mangler fugemasse flere steder til flisene.

Har behov for vedlikehold fremover

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**67 m<sup>2</sup>/64 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* 2 Bod, Walk-in closet, 3 Soverom, Gang, Stue/kjøkken, Hall, Kryperom

*Andre bygg:* Utedo, eget bodrom/ separate rom, Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 750 000**

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 1 800 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 750 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 750 000**

## Markedsvurdering

Meget lett og tilgjengelig fritidseiendom i Valnesford, med nærområde til Østerkløft.

Eiendommen er beliggende i et meget stille og rolig område hvor de nærmeste eiendommer er fritidseiendommer.

Kjørevei helt frem til eiendommen, med gode parkeringsmuligheter  
Det er meget store og gode friluftsområder for utnyttelse, Valnes fjord helseportsenter ligger ikkelangt unna.

Ikke innlagt vann (gråvannsutslipp) drikkevann medbringes.  
Hytta holder en god standard til sine rom/arealer m/ innredninger utstyr til, og har liten bruksslitasje

Yttertak ble oppgradert år ca. 2020

Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet /beliggenhet,  
er en vurdering av tomtens og eiendommens beskaffenhet gjort av takstmanningeniøren.

Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant å omsette

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Nye forsterkede søyler i front til hytta	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

### Utedo, eget bodrom/ separate rom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Innlagt strøm, lys og stikk panelovn	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo, eget bodrom/ separate rom</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 450 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Kommentar

Romslig tomt med kjørevei helt frem til hytta, areal på tomt er ca. 939,7m2  
Tomt betraktes i sin helhet som naturtomt, det er etablert uthus/grillhus på tomten  
Meget gode og store områder for benyttelse av naturen m/ skog, mark og fjell  
Meget fine turområder sommer som vinter  
og utebod /utedo med egne separate rom  
Etablert strøm til hytta og bod/utedo  
Tomt er lette skrånende til hellende.  
Gode sol og lysforhold med god utsikt til nærliggende område

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

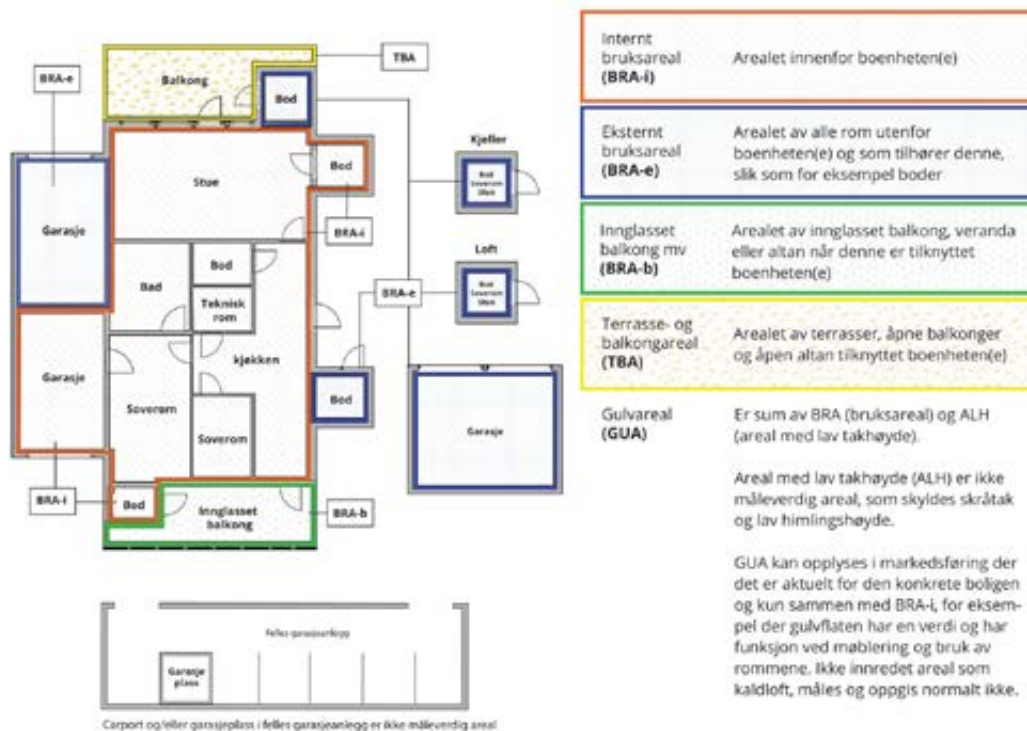
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	64	3		67	16		67
Hemsrom (ikke måleverdig areal)						20	20
Kryprom under hytta (ikke målbart areal) lagring/ oppbevaring div. materila mm.							
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>3</b>			<b>16</b>	<b>20</b>	<b>87</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Wc- rom m/ hyttedo, servanttinnredning, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken åpen romløsning, utgang fra stue til takoverbygget balkong	Utvendig sportsbod isolert, bod 2	
Hemsrom (ikke måleverdig areal)	Hemsrom/ lekerom (ikke målbart areal) lav høyde		
Kryprom under hytta (ikke målbart areal) lagring/ oppbevaring div. materila mm.	Kryprom (lufting rom under hytta ikke målbart areal)		

### Kommentar

Hovedadkomst til hytta er via etablert impregnertrapp fra bakke til takoverbygget parti/ innhuk.

Etablert utvendig isolert sportsbod m/ adkomst fra innhuk/takoverbygde parti  
Sikringskap etablert i denne boden m/ fjernavlest måler areal bod ca. 2,6m<sup>2</sup>  
Areal innhuk, repos (åpent) er ca. 3m<sup>2</sup>.

Adkomst fra gangsone til hems er via etablert trapp hvor det er 2 stk. mindre rom.  
Arealet er ikke målbart grunnet krav til høyder for måleverdig areal.

Åpent ned mot stue/kjøkken fra forrommet på hems med etablert rekkeverk som skjerming  
Rekkeverk for avskjerming tilfredsstiller ikke dagens krav grunnet høyder

Rom og areal kan fint benyttes til eks. lekerom, Tv- rom for de mindre til slik de frestår i dag

Stue /kjøkken har mønt rom m/ stor takhøyde  
Utgang fra del av stue til takoverbygget balkong på ca. 13 m<sup>2</sup>, trapp i ene ende for adkomst til tomtearealet, naturen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etablering av nye søylefundamenter, forsterkninger til hytta i front ene langside

## Utedo, eget bodrom/ separate rom

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	5			5	
<b>SUM</b>	<b>5</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bodrom eget rom, utedo eget rom	

### Kommentar

Det er direkte adkomst til rommen fra bakkeplanet.  
Bygningen har 2 separate rom med egne dører for adkomst inn, hvor det ene rommet er innredet m/ utedo, isolert lufting overtak

Lys og panelovn på vegg til utedoet m/ åpningsvindu (mindre vindu)

Lys og stikk til bodrommet, mindre åpningsvindu

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt/ kjent tegninger befaringsdagen.  
Ofte i stedlige kommuner da bygning utgjør et lite areal, sees denne type bygninger mildt på og normalt ikke søknadspliktig, men anbefales registrert / journalført med info inn til stedlig kommune

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Info: Ikke kjent journalført inn til stedlig kommune

## Uthus, grillhus, bod maskinlaftet m/ fuktskader

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	5			5	
<b>SUM</b>	<b>5</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Grillbu, sosialt samlingssted uisolert	

## Kommentar

Direkte adkomst inn via bakke/terreng til grillboden  
Maskinlftet bod uisolert mønt tak, salet takform

### Info:

Det er synligfuktmerker til grillhuset

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt tegninger baferingsdagen.

Det anbefales sendt info til stedlig kommune for registrering

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det anbefales sendt info til stedlig kommune for registrering.

### Generell info:

På de fleste steder steder hvor det etableres et mindre grillhus/ bod så lenge en holder seg innenfor ca. 10m2 gis det aksept i de fleste kommune på tiltaket, uten formell byggesøknad.

Det anbefales meldt inn til stedlig kommune at det er etablert mindre grillhus/ utebod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Torgeir Håvardsen	Takstingeniør
	Ivar Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	65	17		0	939.7 m <sup>2</sup>	nfo er hentet fra Infoland/ Ambita	Eiet

### Adresse

Jordbruveien 6, 8215

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende i del av område Østerkløft i Valnesfjord i et stille og rolig område  
Nærrområde er i stor grad med fritidseiendommer

Det er ca. 10 min kjøring hytta ned til selve Valnesfjord senter, og ca. 30 min kjøring fra Bodø ved normal trafikk

### Adkomstvei

Korteste vei er med avkjøring RV - 80 i Nordvika og inn på Bringsliveien Nr. 7472 og frem til vei nr. 7470 Jordbrubeien og følger den frem til Østerkløft hvor fritidseiendommen ligger ca. 50 m fra avkjøring Jordbruveien på overside av veien. Det er gruset kjøreve helt frem fra asfaltert vei ( Jordbruveien), dagens eier har avtale om brøyting på vinterstid for adkomst frem til eiendommen dette sammen med andre nærliggende fritidseiendommer.

### Tilknytning vann

Nei, hytten har ikke innlagt vann  
Drikkevann medbringes

### Tilknytning avløp

Nei, gråvannsutslipp

### Regulering

Fritidsbygg/hytte

### Om tomten

Eiet tomt er opplyst med areal på ca. 939,7m<sup>2</sup> jf. info henetet fra ambita / infoland av d. 08.06. 2026.  
Tomten er lett skrånende til hellende med kjøreve frem til eiendommen.  
Tomt ansees som naturtomt, med store og flotte gode turområder for utfordring i naturen med store og flotte områder for bærplukking og fine mulighet med ski.

---

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt funksjons testing av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger /utstyr og lignende er ikke utført.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå, med god oversikt fra bakkeplan begge sider til takets arealer m/ renner og nedløp.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene

Info vedr. utedo/ bod hvor grenselinje til tomt viser at utedo/ bod er kommet noe inn på nabotomt, anbefalt avklart med tilstøtende nabo.

Takstmannen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".  
Taksten forutsetter at objektet m ed sine bygner på tomt er godkjent av bygningsmyndighetene på salgstidspunktet.

Info vedr. utført modernisering, vedlikehold, oppgradering til hytta så baseres dette på info mottatt av rekvirent, dagens eier.

#### Info

Kommunens bygnings arkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takst dokumentet.

Takstmannen har ikke sjekket ut i stedlig kommunes arkiver vedr. stedlig brannsyn godkjenninger vedr. bruk av vedfyrt peisovn/pipe Og DLE, EI- tilsyn ang. om eventuelle krav, pålegg som påhviler denne eiendommen.

Anbefalt at det legges fremlegge nødvendig dokumentasjon på godkjenninger.

#### Info:

#### Info:

Takstmannen har ikke kontrollert statikken (bærefunksjoner) til for understøttende ringmur og søyler etablert  
Takstmannen har ikke sjekket ut i stedlig kommunes arkiver vedr. stedlig brannsyn godkjenninger vedr. bruk av vedfyrt peisovn/pipe Og DLE, EI- tilsyn ang. om eventuelle krav, pålegg som påhviler denne eiendommen.

Anbefalt at det legges fremlegge nødvendig dokumentasjon på godkjenninger

#### Info:

Fritidsboligen var møblert til sine respektive rom og arealer noe som gjorde at fullverdig oversikt vanskelig.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

Ikke kjent opplyst tinglyste heftelser, rettigheter/ servitutter

Info vedr. oppsett til utført modernisering/ oppgradering til boligen så baseres det på mottatt info/ oppsett fra dagens eier/ rekvirent

Tilleggsbygninger etablert på tomten som ikke er registrert anbefales registrert i stedlig kommune

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Privat				
<b>Kommentar</b>				
Omfang ikke eksakt kjent				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent, info bilder vedr. bilder utbedring, nye / forstrekning til søylefundamenter			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland / Ambita			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI1007>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Bilde viser sig/ skjevhet til utedoet, nært til terreng og bekk/ veit



Bilde viser at uthus m/ utedo er nært til terreng med fuktighet til masser og bekk/ veit like ved.



Bilde viser dels sprukne fliser i rommer, er flere fliser som har sprukket, løs og manglende fuging mellom og til fliser



Bilde viser fuktmerker/utslag til bordtak grillhus



Fuktmerker til veggarealer i grillhuset flere steder



Annet bilde viser fukt merker i grillhusets vegger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0029/26	
Selger 1 navn	
Ivar Olsen	
Gateadresse	
Jordbruveien 6	
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	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
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 soppkader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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

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

## Tilleggs kommentar

boligen har ikke innlagt vann

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
Ivar Olsen	da16f10cb57a4dd9183e5a 07462280310f7144be	18.05.2026 16:26:04 UTC	Signer authenticated by 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

Jordbruveien 6

## Avstand til sjø

4.9 km

## Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn	49 min	🚗
🚉 Valnesfjord stasjon	13 min	🚗
Linje F7, R75	12.4 km	
🚊 Jordbru	8 min	🚶
Linje 496	0.7 km	
🚊 Sandmo	10 min	🚶
Linje 496	0.9 km	

## Avstand til byer

Fauske	25 min	🚗
Bodø	49 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Fauske	23 min	🚗
🚗 Amfi Fauske	25 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 440 m
- 40 km preparert løype innenfor 15 km

## Aktiviteter

Bodø Gokartklubb	7 min	🚗
Stall Elverhøy	7 min	🚗
Fauske Bowling	22 min	🚗

## Sport

🏊 Valnesfjord hss	4 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.9 km	
🏊 Kosmo ball/skøytebane	6 min	🚗
Ballspill	5.4 km	
🏊 Family Sports Club Fauske	23 min	🚗
🏊 SKY Fitness Fauske	25 min	🚗

## Dagligvare

Coop Prix Valnesfjord	13 min	🚗
Post i butikk, PostNord	12.1 km	
Coop Prix Helligberget	23 min	🚗
PostNord	23.1 km	

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Fauske	25 min	🚗
🏪 Apotek 1 Sjøgata Fauske	24 min	🚗
🍷 Fauske Vinmonopol	25 min	🚗





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

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 65 /17 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
65	17	0	0	Grunneiendom	19.11.1988	939,7	941	Målebrev	Fritidseiendom	JOGLABU	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	OLSEN IVAR	GAMMELVEIEN 62	8030 BODØ	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	16.11.1988	

Utskilt fra: 65/5

FORRETNINGER (1) 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
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	941	Målebrev 3761	19.11.1988		J.nr. 132/87		65/5					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91220156	23	7473770	513528	939,7				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	132/87
M	3761

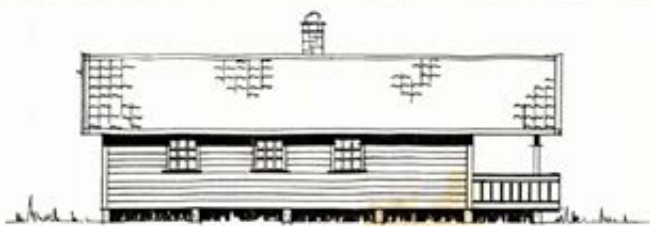
BYGG													
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	SIST OPPDATERING	KOORD/KART
Bygning	188880789	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	70	70	0	12.02.2021		N:7473771 Ø:513535

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	0	0	70	70	0	0	0	0	0	
sum	0	0	70	70	0	0	0	0	0	

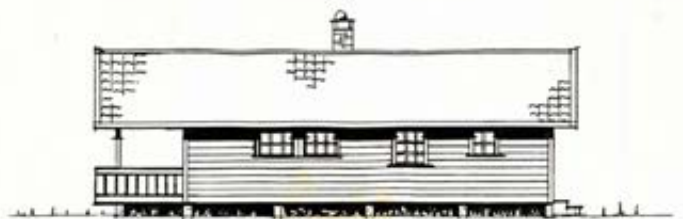
BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102331 Jordbruveien 6	H0101	70	0	0	0	Fritidsbolig	Kjøkken	65/17/0/0	12.02.2021		Nei		

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

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102331 <a href="#">Jordbruveien 6</a>		8215 VALNESFJORD	N:7473771 Ø:513535		<a href="#">Detaljer</a>



FASADE MOT NORDVEST



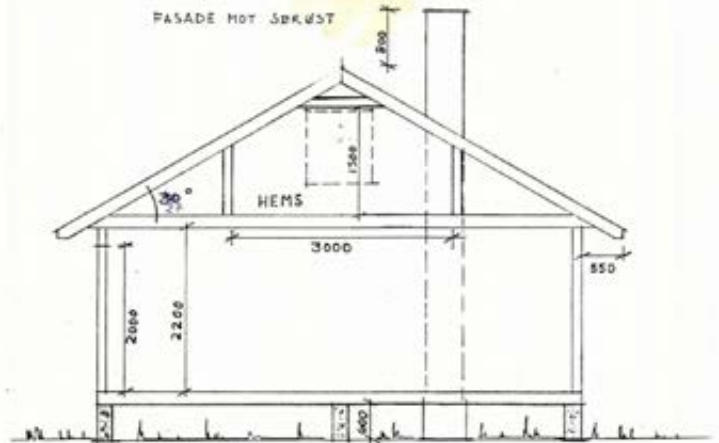
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NØRØST



FASADE MOT SØRØST



SNITT 1:50

BYGNINGSRISIKO  
 FRAKOST DEN 27/6 1989

15. 11. 89  
 731 Sil

SAG: HYTTE - JOGLEBU	FASADER OG SNITT
BYGGERE: ANN-DEIT OG IVAR OLSEN	MÅL: 1:100 / 1:50
ADR.: VALØSEN, BERTNES	GRUNNFLETE - BEBYGD AREAL: 79,20 m <sup>2</sup>
BYGGESTED: VALNESFJORD	BRA: 61,8 m <sup>2</sup> DA: 61,8 m <sup>2</sup>
KOMMUNE: TALSØ GMR. DR.	TEGN. A. H. VINDSTAD Dato: 23.02.89



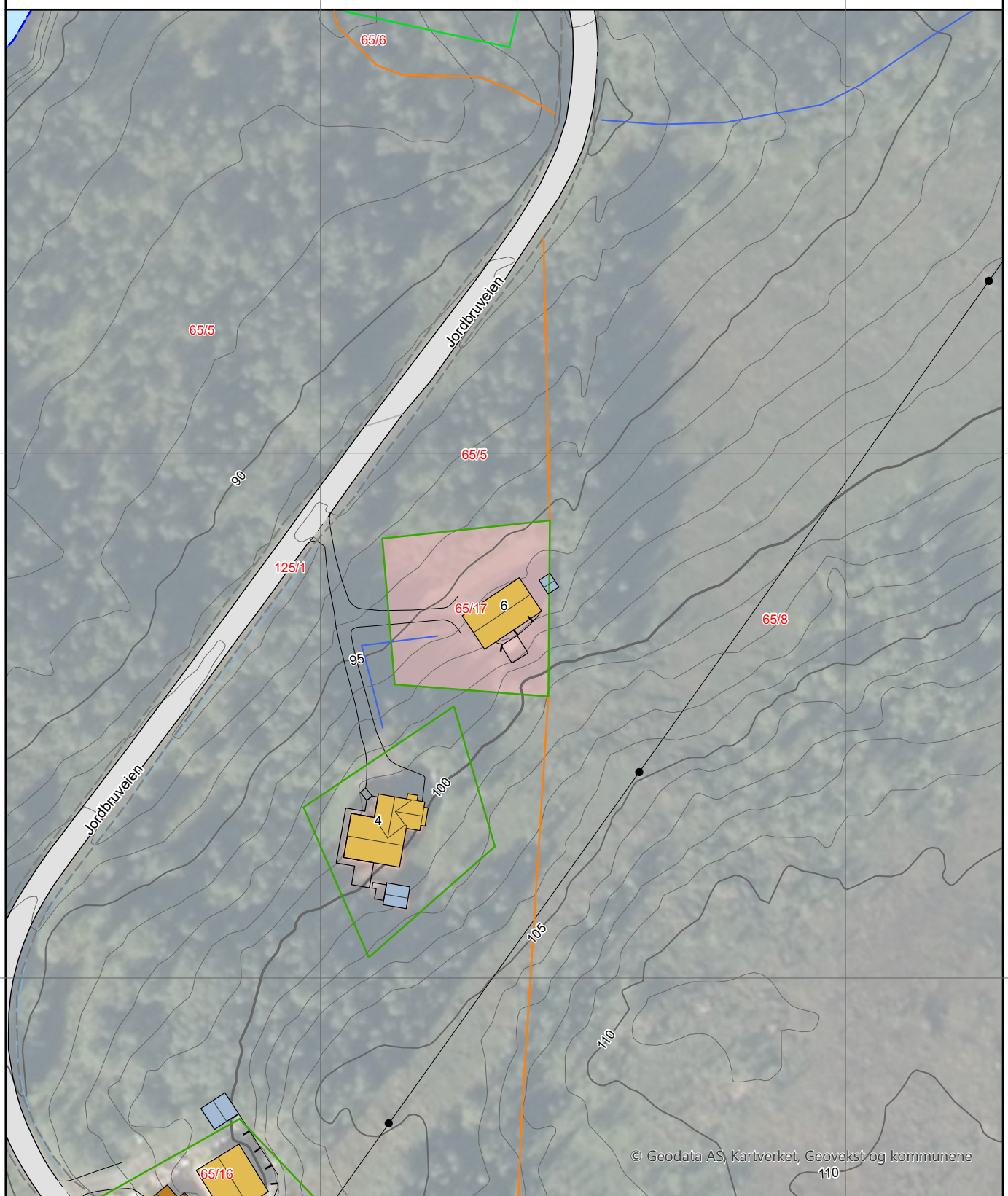
The screenshot displays a digital planning interface. On the left, a topographic map shows terrain contours, a road, and a body of water. A red dashed box highlights a specific area on the map, with a location pin icon placed within it. On the right side, there are three information panels:

- Kommunegrunn**
  - Planidentifikasjon: 2015005
  - Plantype: Kommuneplanens ar eide
  - Planstatus: Endelig vedtatt areal plan
  - Utførelsesdato: 22.03.2018
  - Plannavn: Kommuneplanens ar eide / Auke komm un
  - Vis i kart: Planegjeter
- Anstøttområde**
  - Planidentifikasjon: 2015005
  - Anstøtt: LNFR areal for spred t bolig, steds- eller n anngatebyggelse, mv
  - Anstøttstatus: Nærliggende
  - Omstøttareal: L35
  - Vis i kart: Planegjeter
- Båndleggingszone**
  - Planidentifikasjon: 2015005
  - Båndlegging: Båndlegging etter an dr lov
  - Veisynsonekriterium: H740\_N
  - Vis i kart: Planegjeter

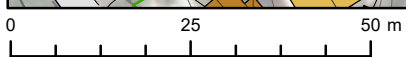
Grunnkart 65/17. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

## Eiendomsgrenser













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

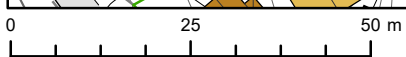
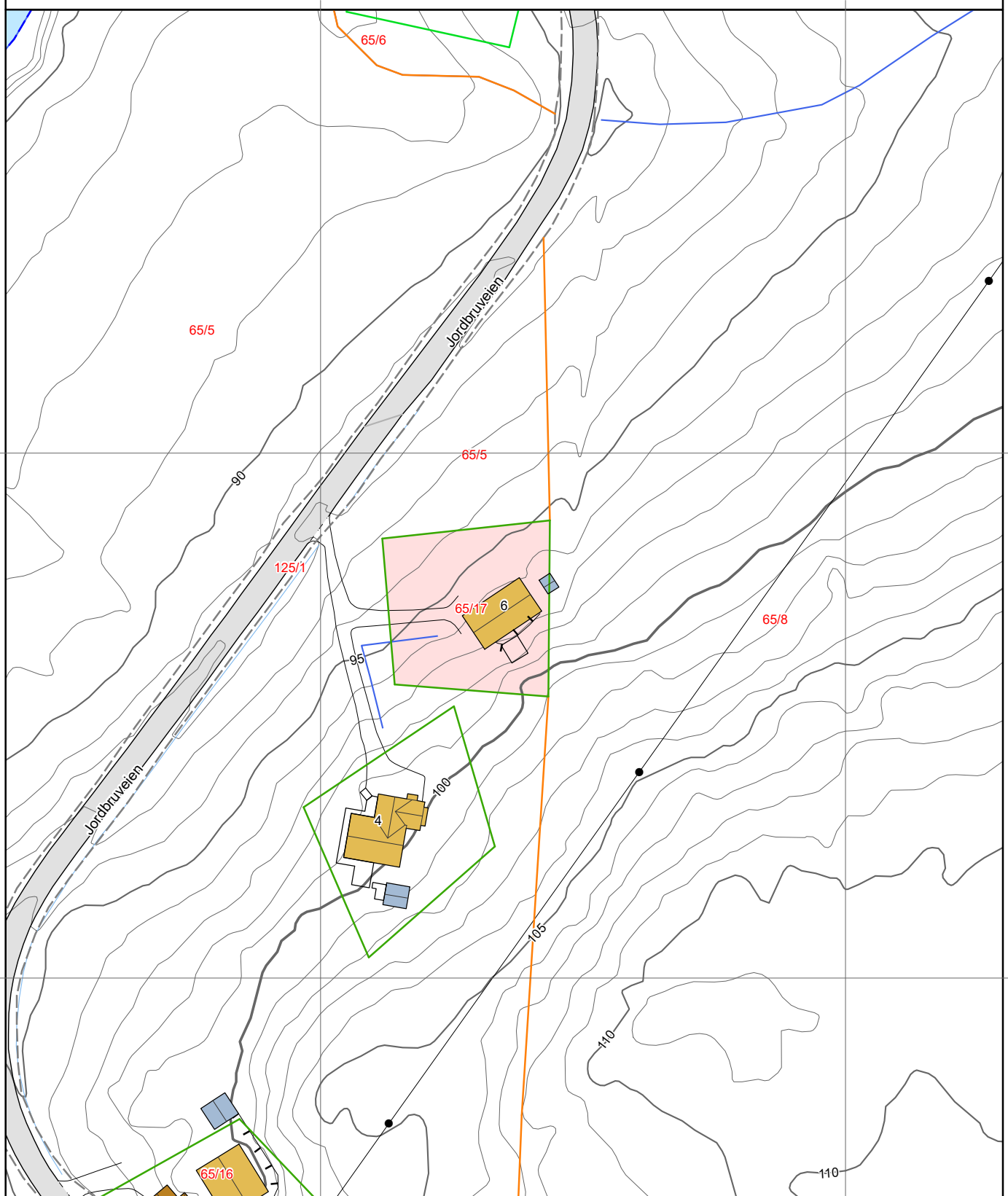


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



## 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.: 65

Bnr.: 17

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 2511,-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	<input type="checkbox"/>
Avløp	<input type="checkbox"/>
Tømming av slamavskiller	<input type="checkbox"/>
Renovasjon	<input type="checkbox"/>
Brannsyn, feiing	<input checked="" type="checkbox"/>

Faktisk gebyr	Kr. 278,-
---------------	-----------

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> Bli fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



Iris kundesenter

Dato: 01.06.26

Telefon: 75507550

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

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1841.65.17.0.0

Adresse: Jordbruveien 6

Eierkontakt: Olsen Ivar

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64\* (dunk) - kr 4 620,56\* (UG/OG-anlegg)

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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1841-65/17, Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	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	18.05.2026	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.53 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kvikkleire	18.05.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	12.8 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	4 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.17 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.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.05.2026

<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)

## Eiendomsinformasjon

Kommune	1841 VALNESFJORD
Matrikelnummer	1841-65/17/0/0
Adresse	Jordbruveien 6

## Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Jordbruveien 6
Siste tilsyn	08.05.2026
Neste tilsyn	08.05.2056

## Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	08.05.2026	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: 16.06.2026

# 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.	65	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	91125039	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	188880789	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 91125039

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse

**Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD**

Dato for energimerking

**15.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-312034**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**188880789**

Gårdsnummer

**65**

Bruksnummer

**17**

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

**1988**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**64,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**278,62 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**360,20 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 053 kWh**



## Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD



### Detaljering

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



## Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: 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 10: 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 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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.



### 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>



## 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.

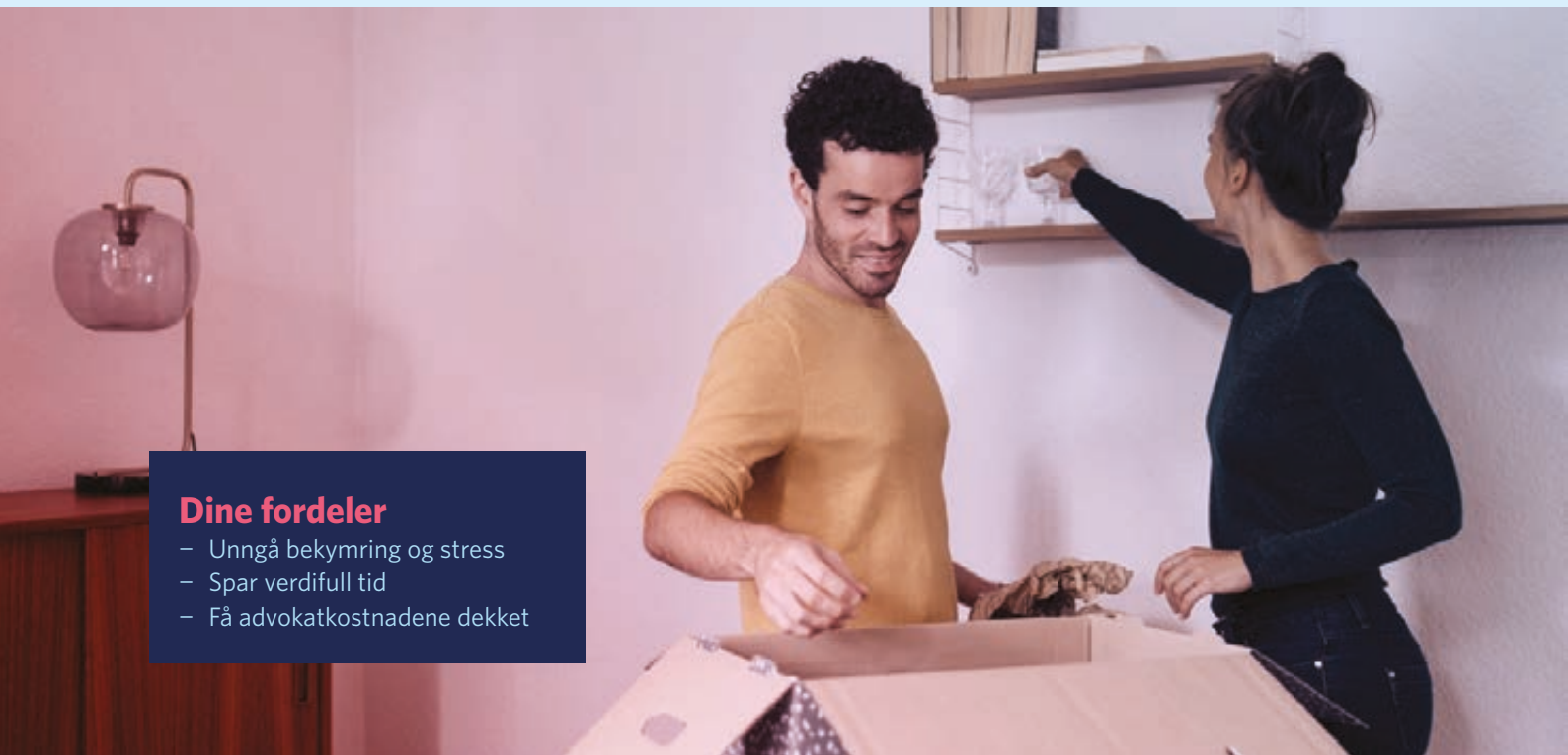
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
- 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.

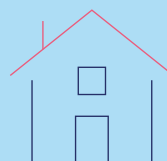
## Hva koster forsikringen?

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)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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: 7-0029/26

Adresse: Jordbruveien 6, 8215 VALNESFJORD, gnr. 65, bnr.  
17 i Fauske kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

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/)