

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250002
Adresse	Ankerveien 4		
Postnr.	8208	Sted	FAUSKE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 0 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Violaine Suzy Mary Angélique	Etternavn	Lea
Selger 2 Fornavn	Jørgen Kaasen	Etternavn	Engen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Er en liten skrape på en flis i bad i 2. etasje.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Fauske Rør & Fauske Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad 1. etasje:

- Vann og avløp (Fauske Rør)
- Tilrettelegging av fall på rør etter krav fra forskrifter (Fauske Rør)
- Vannskade sikre løsninger m/rør skap og fordelere (Fauske Rør)
- Skjulte rørføringer utført med Rør i Rør (Fauske Rør)
- Legging av sluk (Fauske Rør)
- Elektrisk opplegg (Fauske Elektro)
- Flytesparkling av gulv og legging av membran (Egeninnsats)
- Flislegging (Egeninnsats)
- Montering av våtromsplater og himling + fuging (Egeninnsats)
- Montering av vindu (Knut Fossum)
- Montering av innredning

Bad 2. etasje:

- Vann og avløp (Fauske Rør)
- Tilrettelegging av fall på rør etter krav fra forskrifter (Fauske Rør)
- Vannskade sikre løsninger m/rør skap og fordelere (Fauske Rør)
- Skjulte rørføringer utført med Rør i Rør (Fauske Rør)
- Legging av sluk (Fauske Rør)
- Elektrisk opplegg (Fauske Elektro)
- Flytesparkling av gulv og legging av membran (Malermester Ronald Iversen)
- Flislegging (Egeninnsats)
- Montering av våtromsplater og himling + fuging (Egeninnsats)

Vaskerom og kjeller:

- Vann og avløp (Fauske Rør)
- Skjulte rørføringer utført med Rør i Rør (Fauske Rør)
- Elektrisk opplegg (Fauske Elektro)
- Sliping av gulv og legging av gulvbelegg (Malermester Ronald Iversen)
- Montering av våtromsplater (Egeninnsats)

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?** Nei  Ja

Firmanavn

Fauske Rør &amp; Malermester Ronald Iversen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fauske Rør har lagt sluk i alle tre våtrommene, Malermester Ronald Iversen har lagt membran i bad 2. etg. og gulv i vaskekjeller. Membran i bad 1. etg er lagt med egeninnsats.

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja Kommentar

Ligger i boligmappe

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?** Nei  Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei  Ja Kommentar

Ikke etter oppgradering

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?** Nei  Ja Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?** Nei  Ja Kommentar

Har ikke vært inspisert av feier

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?** Nei  Ja Kommentar**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?** Nei  Ja Kommentar**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?** Nei  Ja Kommentar**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?** Nei  Ja Kommentar

Garasje har rom mellom bordkledning enkelte steder.

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?** Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Knut Fossum (snekker)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Knut Fossum har deltatt på utskifting av bæring på overbygg inngangsdør. Terrasse og rekkverk har vært oppgradert ved egeninnsats.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.** Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Fauske Elektro &amp; Haneseth

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye kurser og ny innmat sikringssskap (Fauske Elektro) i 2020. Oppgradering av deler av eksisterende anlegg utført i perioder mellom 2019-2023 av Fauske Elektro &amp; Haneseth.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?** Nei  Ja Kommentar

Finnes i boligmappe for de delene av det elektriske anlegget som har blitt skiftet.

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

Nei  Ja Kommentar Har blitt kontrollert når elektrikerne har gjort arbeid underveis.

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Snekkerarbeid, legging av gulv, maling utvendig og innvendig.

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Det er koblet på nytt avløp til kommunalt anlegg fra huset i 2020. Tidligere var dette koblet til en septiktank som ligger i grunn.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)


Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.


Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Ankerveien 4, 8208 FAUSKE

 FAUSKE kommune

 gnr. 103, bnr. 424

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 05.04.2025

Oppdragsnr.: 21395-1031

Referansenummer: TG1477

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Mikalsen Takst AS

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

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

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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

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

901 32 368



Mikalsen Takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført som enebolig over 2 plan med kjeller.  
Betongplate med murvegger i kjeller samt betong i etasjeskiller, bindingsverk i øvrige etasje.  
Saltak med trekonstruksjoner tekket med stålplater.  
Vegger kledd med liggende kledning og vinduer av 2-lags og 3-lags glass.

Innvendig er boligen modernisert med tiden og særlig 1.etg samt bad 2.etg er gjort i nyere tid.  
Vinduer 1.etg og loft er relativt nye og i god stand.  
Vinduer kjeller og kjeller har behov for tiltak.  
Vann og avløp er opplyst skiftet helt til kommunalt nett.  
Taktekking og utvendig kledning vil ha behov for modernisering utskiftnig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

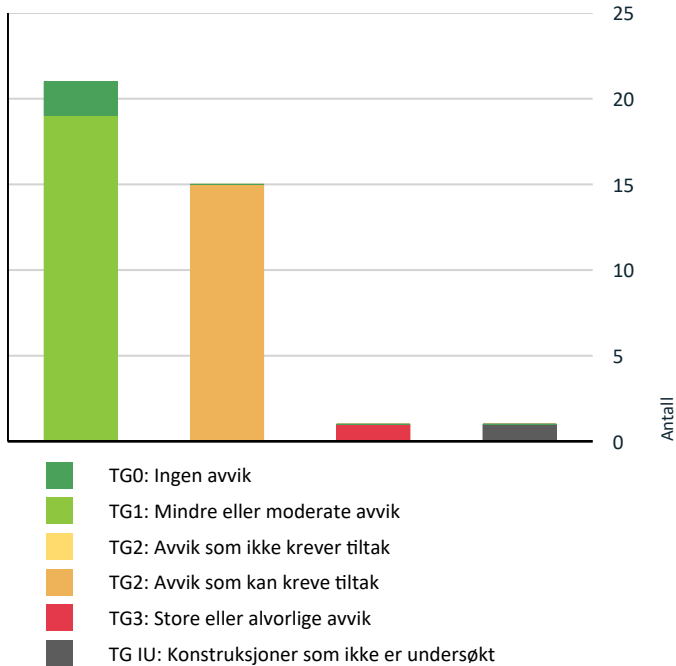
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

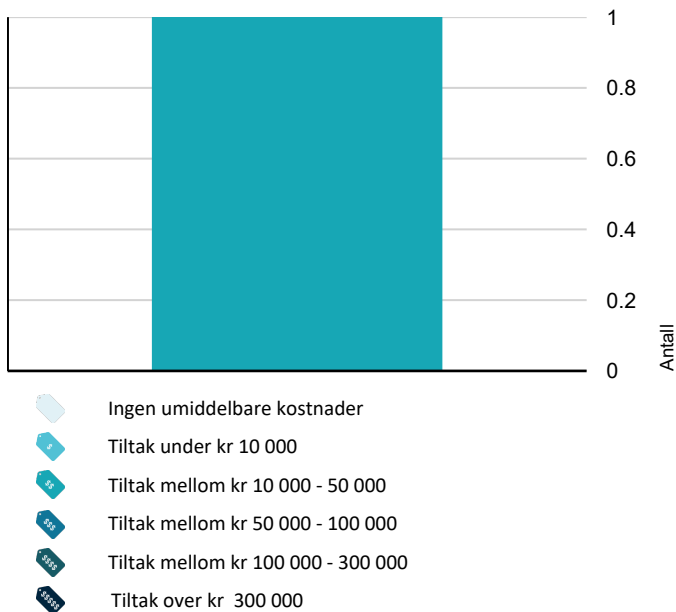
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

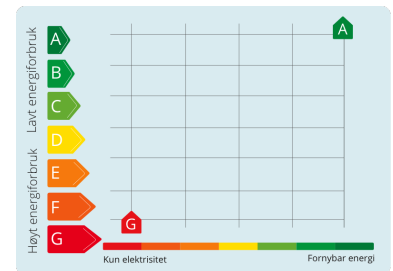
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1956

### Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Vann og avløp i boligen er skiftet til kommunalt nett. Noen rør er nyere
2022	Modernisering	Bad 1.etg pusset opp
2024	Modernisering	Bad 2.etg etablert nytt
	Modernisering	Vaskerom etablert kjeller fra bod.
2023	Modernisering	Stue pusset opp
	Modernisering	Store deler av det elektriske anlegget er skiftet ut i boligen
2023	Modernisering	Etterisolert 3 vegger i stue
2019	Modernisering	Vinduer montert 2.etg, vinduer er produsert i 2013.
2023	Modernisering	Vinduer og balkongdør skiftet 1.etg

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking med ukjent alder. Det er påvist rustdannelser og ujevnheter i tekking med enkelte skjøter.

Vindskibord og vannbord har en del råte.

Tilbygg med annen type tekking, eldre tekking med rustdannelser der og.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist endel rust og ujevnheter i enkelte skjøter og vindskibord har stedvis råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

Eldre renner, beslag og nedløp. -  
Det mangler nedløp på hjørne sør/øst.

### 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er avvik:

Nedløp mangler på ene hjørnet.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Begrenset inspeksjonsmuligheter grunnet manglende gulv. Kun visuelt kontrollert fra luke i himling

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Etablere gangbart gulv for å kunne holde konstruksjonen under oppsyn.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på loft er produsert i 2013 men montert i 2019 ifølge eier.  
Vinduer i 1.etg er skiftet i 2023 og ene fra 2025.

Vinduer kjeller er eldre og mest sansynlig som fra byggeår, det er påvist slitasje samt et knust vindu kjeller som er kledd igjen med plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Gjelder for vinduer i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Gjelder for eldre vinduer i kjeller



## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdør loft er fra 1986 med 3 lags glass, endel utvendig slitasje.  
Balkongdør 1.etg og ytterdør er ny fra 2023 og i god stand.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Gjelder balkongdør loft

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Gjelder for balkongdør loft.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 balkonger.

Ved utgang fra loft er det luftbalkong med asfaltbelegg og malt treverk på rekkverk. Endel mosedannelser på balkong.

Utgang fra stue 1.etg til balkong, delvis overbygd med takoverbygg.

Imp.bord som dekke

Det mangler rekkverk på trapp ned til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tettesjikt over boligrom har endel mose og ukjent alder med en begrenset gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tettesjikt må kontrolleres jevnlig og utskiftning kan bli aktuelt da alder er ukjent.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

### Overflater

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Tilbygg med etasjeskiller av tre.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med lufterør og vedovn.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra flis ved dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

overvåk tilstanden

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da badet er under 5 år gammelt.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

### 2, ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2, ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da badet er under 5 år gammelt

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, varmtvannsbereeder og opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, luftet fører ut via pipe.

### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet er under 5 år og har en konstruksjon av betongvegger som gjør hulltaking umulig.

### KJØKKEN

### 2, ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

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

### 2, ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

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

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufterør er delvis eldre.

## TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.  
**1956 Det gjenstår fremdeles mindre deler av anlegget som ikke er skiftet ut.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Under dagens eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**For arbeider gjort under dagens eier. Det bemerkes at samsvarserklæringer er noe utydelig beskrevet med beskrivelse som "arbeider utenfor tilbud" som ikke gir et innblikk i hva som faktisk er utført av arbeider.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Elektriske anlegget er oppgradert under dagens eier, store deler av kabler og komponenter er skiftet. Automatsikringer i skap. Det opplyses om at arbeider under dagene eier er utført av elektrofaglig foretak.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring og drenering har ukjent alder.

Det er påvist manglende topplast på knotteplast, drenerør er ikke funksjonstestet eller kontrollerte med kamera eller lignende.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er påvist minder saltutslag og tegn på mindre fuktighet i mur stedvis.

### Konsekvens/tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

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

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur av betong under terreng

## Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall oppgitt av eier.

## ! TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Det opplyses om at septiktank ikke er i bruk men ligger nedgravd. Ukjent om det foreligger eller vil komme pålegg om fjerning/sanering av tak.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Bod/garasje er tatt i bruk som lager i all hovedsak.  
Oppført med gruset gulv, oppkant ac leca blokker og uisolert bindingsverk.  
Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålplater.

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

## Bod

**Anvendelse**

Bo

**Byggeår****Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod delt i 2 deler. Ene del innredet til bod og andre del innredet til hobby verksted.  
Støpt plate mot mark, uisolert bindingsverk og saltak tekket med stålplater.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

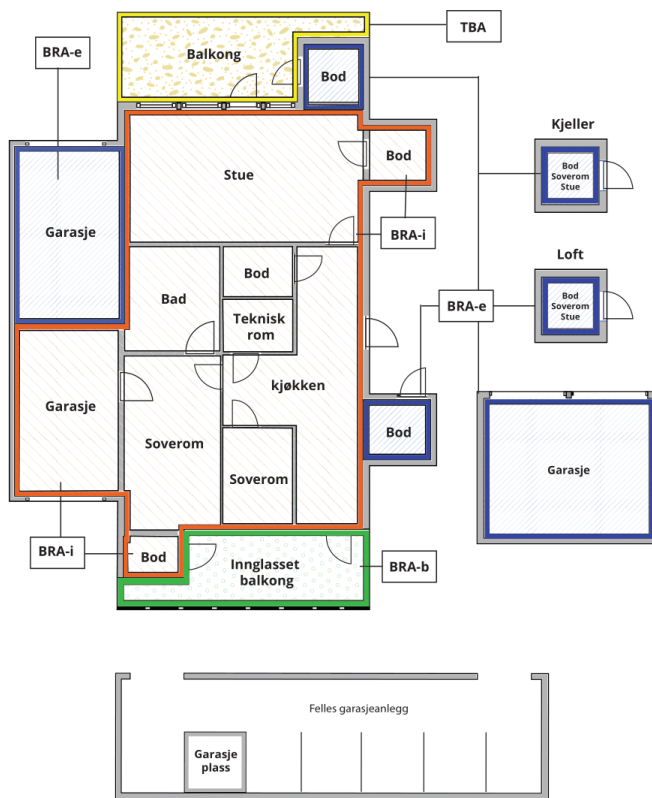
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

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	84			84	45
2. Etasje	42			42	
Kjeller	71			71	
<b>SUM</b>	<b>197</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
2. Etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

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

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	133	63
<b>Bod</b>	0	38
<b>Bod</b>	0	16

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kaasen Engen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	103	424		0	801 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ankerveien 4

### Hjemmelshaver

Engen Jørgen Kaasen, Lea Violaine Suzy Mary  
Angelique

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i enden av veien like utenfor Fauske sentrum med god tilgang på butikker. Området består av eneboliger og tomannsboliger i all hovedsak.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, bygningsmasse og gruset vei. Eiendommen har en relativt flat tomt med stedvis helninger i terreng.

### Oppvarming

Varmekabler på badetrom, vedovn i stue og elektriske panelover for øvrig.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.04.2025	
2	05.04.2025	

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen vesentlige hindringer på befaringsdagen.

Fauske, 103/424

**Arealformålsområde**

Planidentifikasjon	2006001
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Arealformål	Boligbebyggelse
Feltbetegnelse	B1
Vis i kart	<a href="#">Planregister</a>

**Reguleringsplan**

Planidentifikasjon	2006001
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Fauske stasjonsområde - endring
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato	08.09.2020
Lovreferanse	PBL 2008
Vis i kart	<a href="#">Planregister</a>

**Kommunedelplan**

- Kommuneplan

**Detaljeringssone**

Planidentifikasjon	2015006
Detaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn	ID2006001
Vis i kart	<a href="#">Planregister</a>

© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NAOs, med tillatelse fra Kartverket © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Grunnkart 103/424. Det tas forbehold om feil i kartgrunnet.

**Bestemmelser i tilknytning til**

**REGULERINGSPLAN FOR FAUSKE STASJONSOMRÅDE**  
**i Fauske kommune**

**§ 1**  
**GENERELT**

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

1. Byggeområder: Boliger, transportterminal, industri og annen bebyggelse.
2. Offentlige trafikkområder: Jernbane, bussterminal, bilveg, parkeringsplass, annen veggrunn og gang-/sykkelveg.
3. Friområder: Områder for parkmessige anlegg.
4. Spesialområder: Parkbelte i industriområde, privat avkjørsel og frisisiktsone.
5. Fellesområder: Felles avkjørsel
6. Fareområde: Gasstankanlegg

**§ 2**  
**BYGGEOMRÅDER**

Boligbygg med tilhørende uthus skal oppføres med fasader i mur eller tre. For annen bebyggelse kan planutvalget eventuelt godkjenne bruk av andre materialer. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring.

**2.1. Areal til boligbebyggelse, B1.**

Eksisterende bygninger på område B1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 20 %.

Frittliggende garasjer kan ha en grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks. mønehøyde 4 m og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

**2.2. Område til transportterminal, TT1.**

Området TT1 opprettholdes som postterminal.

Eksisterende bygninger på område TT1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

**2.3. Område til transportterminal, TT2.**

Område TT2 opprettholdes som terminal for omlasting av gods mellom veg og jernbane.

Eksisterende bygninger på område TT2 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 5 %.

## **2.4. Område til industri, I1.**

Område I1 er avsatt til industriformål.

Eksisterende verkstedbygning på område I1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 55 %.

## **2.5. Område til kombinert forretning og industri, F/I 1 - F/I 2.**

Områdene er avsatt til forretnings-/industriformål. Forretningsvirksomheten er ikke avgrenset til bestemte typer virksomhet eller vareslag.

Eksisterende bygninger på område F/I 1 og F/I 2 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

Nye bygninger kan føres opp med maks. mønehøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkelen kan være 0 - 25 °.

Det skal på egen grunn være opparbeidet oppstillingsplasser for bil i et antall som tilfredsstiller parkeringsvedtektene for Fauske kommune.

## **2.6. Område til kombinert forretning og industri, F/I 3-F/I 5.**

Områdene F/I 3-FI 5 er avsatt til forretnings-/industriformål. Forretningsvirksomheten er ikke avgrenset til bestemte typer virksomhet eller vareslag.

Bygninger kan føres opp med maks. mønehøyde 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkelen kan være 0 - 25 °. Det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

Det skal på egen grunn være opparbeidet oppstillingsplasser for bil i et antall som tilfredsstiller parkeringsvedtektene for Fauske kommune.

Før utbygging innenfor områdene tillates skal det utarbeides bebyggelsesplan for den del av området som direkte berøres av utbyggingen. Som illustrasjon til bebyggelsesplanen skal det som minimum også utarbeides skisse til hvordan atkomst til øvrige deler av området skal løses.

Det tillates ikke etablert virksomheter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i nærliggende boliger ved støv, støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates heller ikke etablert virksomhet som kan medføre forurensning som vil være til skade for annen næringsvirksomhet i området.

Utendørs lagring av materialer til produksjon, og av ferdigprodukter, tillates dersom lagringen ikke vil kunne medføre ulemper som nevnt ovenfor. Likeledes tillates midlertidig lagring av transportable bygninger, containere og lignende. Slik lagring skal skje innenfor klart avgrensede areal opparbeidet til dette formål. Areal til slik lagring skal klart fremgå av bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan skal også vise hvordan øvrige og ikke bebygde arealer skal nyttes og opparbeides.

Utendørs lagring av avfallsprodukter/skrap tillates ikke.

## **2.7. Område annen bebyggelse, AB1.**

Eksisterende gasstank med påfyllingsanlegg og gjerde på område AB1 kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming innenfor bestemmelsene i Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. Anlegget tillates ikke utvidet når det gjelder gasstankens størrelse.

## **§ 3 FRIOMRÅDER**

### **3.1. Parkområder.**

Områdene regulert til friområde kan gis en parkmessig behandling og tilsåes og beplantes med busker og/eller trær.

## **§ 4 TRAFIKKOMRÅDER**

### **4.1. Jernbaneområde, JB1.**

Innenfor område JB1 kan eksisterende jernbanespor opprettholdes med sin nåværende beliggenhet, med unntak av "Spor 1", som forutsettes flyttet til tidligere trase for "Spor 2". Andre flyttinger eller nyanlegg av spor kan tillates innenfor bestemmelsene i Jernbaneloven og Plan- og bygningsloven.

Eksisterende stasjons- og godsbygning kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming.

Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg. Nye bygninger på området tillates bare hvis de har en klar tilknytning til jernbanetransportvirksomhet og skal ha en mønehøyde på ikke over 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng

### **4.2. Bussterminalområde, BT1.**

Eksisterende bussterminalbygning kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Bussterminalen skal være en integrert del av stasjonsområdet og tilpasses dette når det gjelder samordning av interntrafikk av passasjerer og gods mellom tog og buss.

### **4.3 Annen veggrunn, AV1.**

Området AV1 er trafikkareal for blandet buss-, bil- og gående trafikk mellom de ulike destinasjoner på stasjons- og bussterminalområdet.

### **4.4 Gang- og sykkelveger, GS1-GS7 .**

GS7 kan krysse jernbaneområde JB1 på gangbru. Minimum fri høyde over jernbaneskinnen skal være 6,45 m iht. Jernbaneverkets tekniske regelverk. Forbindelsen mellom GS1 og GS2 kan krysse jernbaneområde JB1 i kulvert. I begge tilfeller skal det før bygging tillates fremlegges en detaljplan som viser bruens/kulvertens utforming, høyde over/under jernbanespor, stigningsforhold for ramper og trapper m.v.

Øvrige gang/sykkelveger skal ha fast dekke med bredde 2,5-3,0 m.

## § 5 SPESIALOMRÅDER

### 5.1. Parkbelte PB1-PB5

I områdene PB1-PB5 skal eksisterende skog opprettholdes. Ubevokste deler kan tilplantes med busker og trær for avskjerming av industri- og jernbaneområde fra vegene utenfor. Hensiktsmessig tynning av høyvokst skog tillates. Frisiktsoner i vegkryss skal holdes fri for vegetasjon som hindrer trafikken.

### 5.2. Privat avkjørsel, PV1

PV1 er privat avkjørsel til område F/I 1.

## § 6 FELLESOMRÅDER

### 6.1. Felles avkjørsel, FA1-FA3

Felles avkjørsel FA1 er felles for områdene TT1, TT2 og F/I 5.

Felles avkjørsel FA2 er felles for områdene TT2 og gnr. 103/1351 på F/I 2.

Felles avkjørsel FA3 er felles for områdene gnr. 103/1351 på F/I 2 og senere fradelte tomter på F/I 2.

## § 7 DIVERSE BESTEMMELSER

### 7.1 Utbygging

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

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

### 7.2 Tilgjengelighet

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

### 7.3 Dispensasjoner

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

oooooooooooooooooooo

Planbestemmelsene utarbeidet den 28.02.2006 av  
A/S Salten Kartdata på vegne av Fauske Næringsforum  
Revidert 15.03.2006, § 5.2  
Revidert 14.07.2006  
Revidert 23.04.2006





Kundesenter

Dato: 25.03.2025

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1841.103.424.0.0

Adresse: Ankerveien 4

Eierkontakt: Engen Jørgen Kaasen

Renovasjons avgifter for år 2025: kr 8 080,52 \*

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 25.03.2025

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.





## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 103

Bnr.: 424

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 5336,-I år er skatten<sup>2</sup> kr.

Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

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

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

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

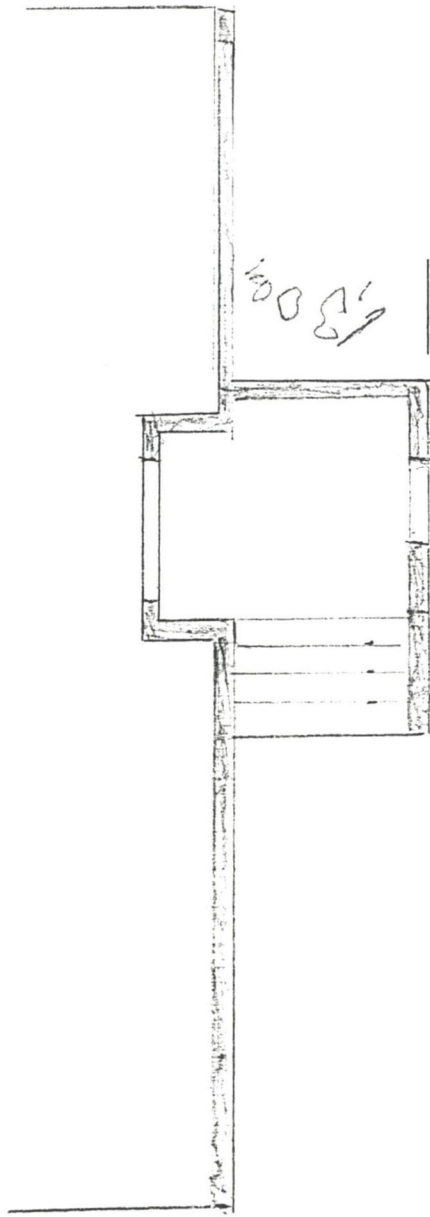
Faktisk gebyr	Kr. 17 716,-
---------------	--------------

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

---

<sup>1</sup> Full skatt

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



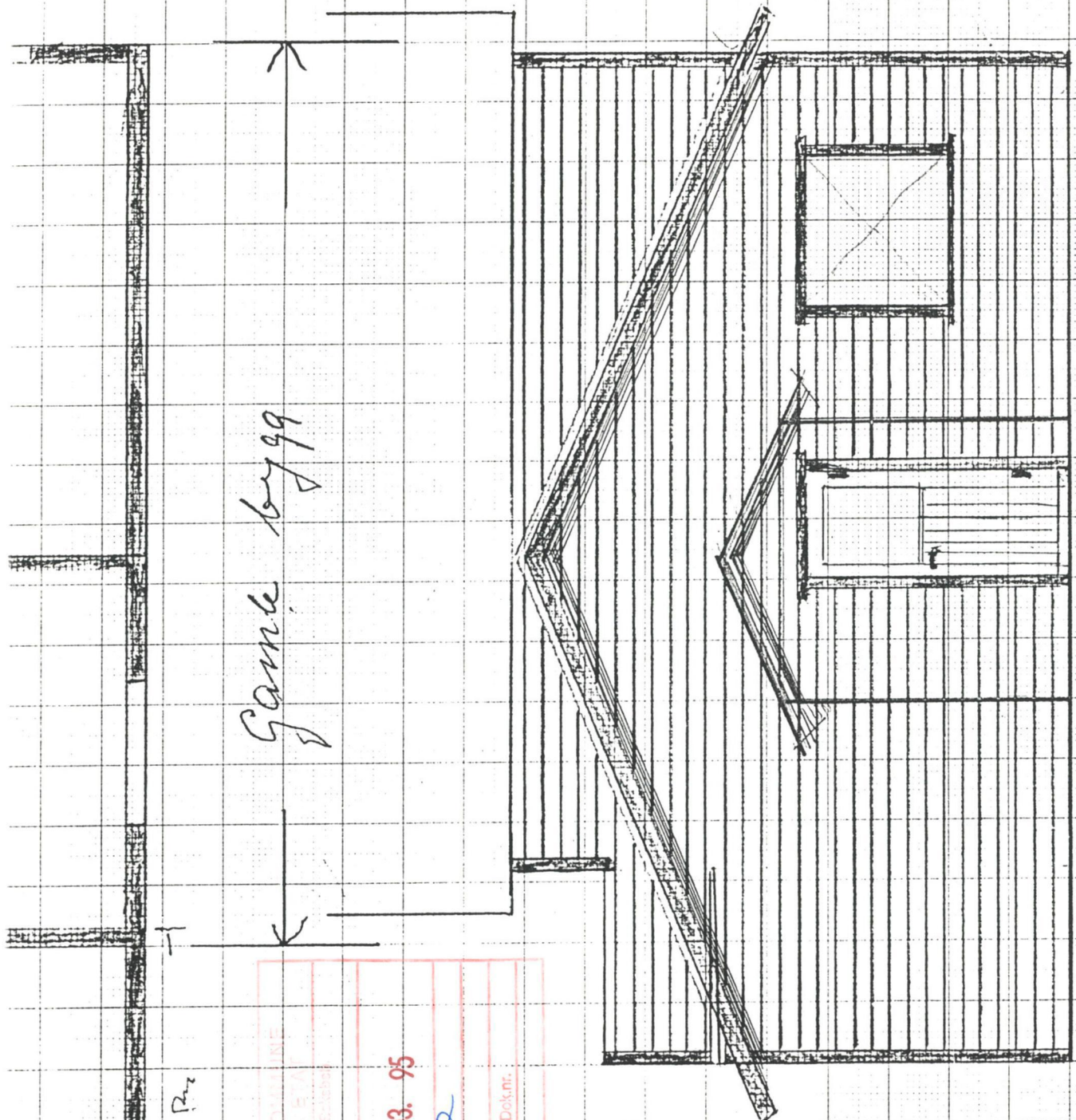
180 mm

2,30 cm

FAUSKE TEKNISKE		Saksøstift
03.95	42	450

FAUSKE KUMM INGV  
 X  
 273 19 95  
 sign.

CHARLES P. OLUFSEN  
 ANGERV. 4  
 FAUSKE



gank bygg

3,50 Pm

Tillbygg

20 03. 95

L42

Arkitekt P  
Arkitekt S  
dim 450  
Kontor

Dok.nr.

Fauske. om  
Charles Olufsen

BYGNINGSRÅDET FAUSKE  
FREMLAGT DEN ...14/4...1986

14. 04. 86  
750 S11

Stue

Vindfang

Entre

Kjøkken

BAD

Soverom

Trapp til Kjeller

120x60

80x200

107x200

90x210

90x210

130x120

8,35 m

66 Løy jernveg

66 Løy jernveg

25'5"

BYGNINGSRÅDET FAUSKE  
FREMLAGT DEN ..... 19



25

26

27

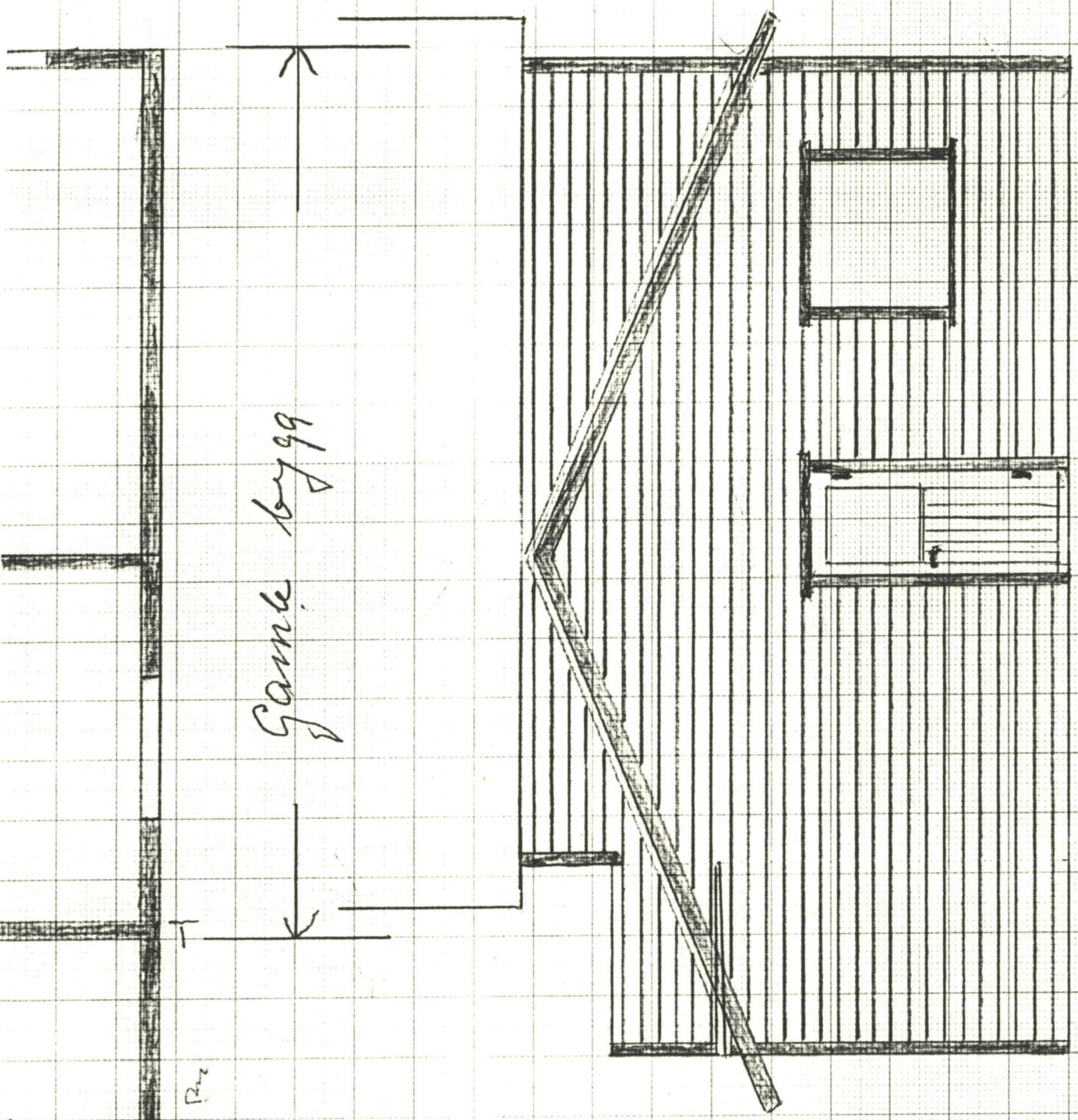
28

29

30

31

32



Gamle bygg

Tilbyggning

2. og 3. etg.

Fauske. om  
Charles Olufsen

BYGNINGSRÅDET FAUSKE  
FREMLAGT DEN 14/4 1986

14. 04. 86  
750 511



BYGNINGSRÅDET FÅSKE  
 FREMLAGT DEN .....19

# Ankerveien 4

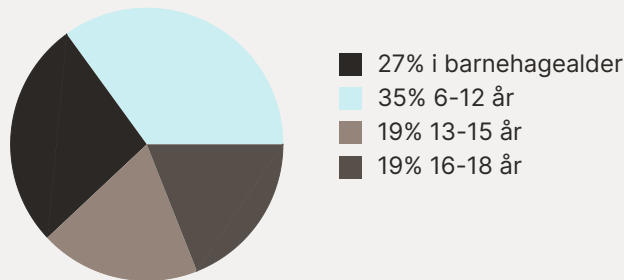
## Offentlig transport

🚏 Søbbesva	4 min 🚶
Linje 100, 472, 493	0.4 km
🚏 Fauske stasjon	13 min 🚶
Linje F7, R75	1.1 km
✈ Bodø lufthavn	55 min 🚶

## Skoler

Vestmyra skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
582 elever, 50 klasser	1.3 km
Fauske mottaksskole (1-10 kl.)	17 min 🚶
59 elever, 3 klasser	1.4 km
Fauske videregående skole	14 min 🚶
500 elever, 27 klasser	1.4 km

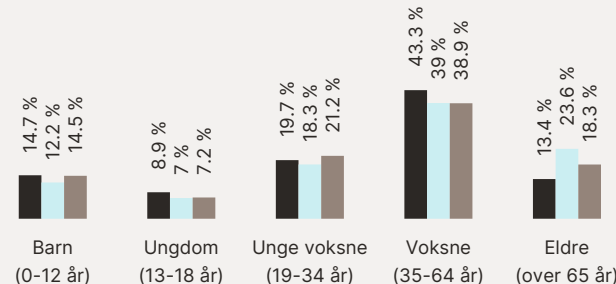
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jernbanen	161	71
Kommune: Fauske	9 603	5 158
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hauan barnehage (2-5 år)	17 min 🚶
25 barn	1.4 km
Vestmyra barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
42 barn	1.4 km
Lyngheia barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
73 barn	2.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Krokdalsmyra	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Coop Extra Fauske	7 min 🚶

## Sport

🏊 Fauske idrettshall	10 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1 km
🏊 Saltenhallen	12 min 🚶
Fotball	1.2 km
🏊 Family Sports Club Fauske	17 min 🚶
🏊 SKY Fitness Fauske	17 min 🚶

