

Valen 17

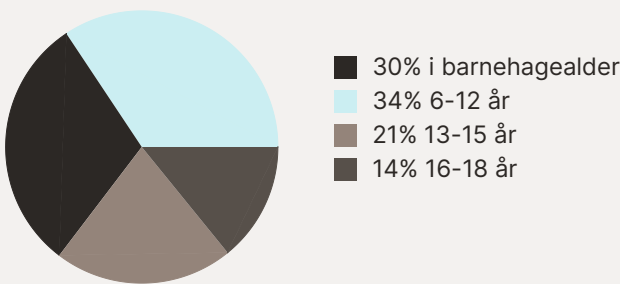
Offentlig transport

🚶 Andøya	0 min 🚶
Linje 300, 742, 772	0.1 km
✈ Leknes lufthavn	49 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 50 min 🚶

Skoler

Sørvågen skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
57 elever, 6 klasser	8.5 km
Vestvågøy videregående skole	49 min 🚶
410 elever, 17 klasser	55 km

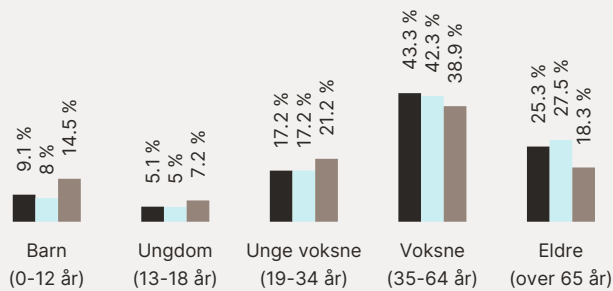
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reine	397	268
Kommune: Moskenes	982	676
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

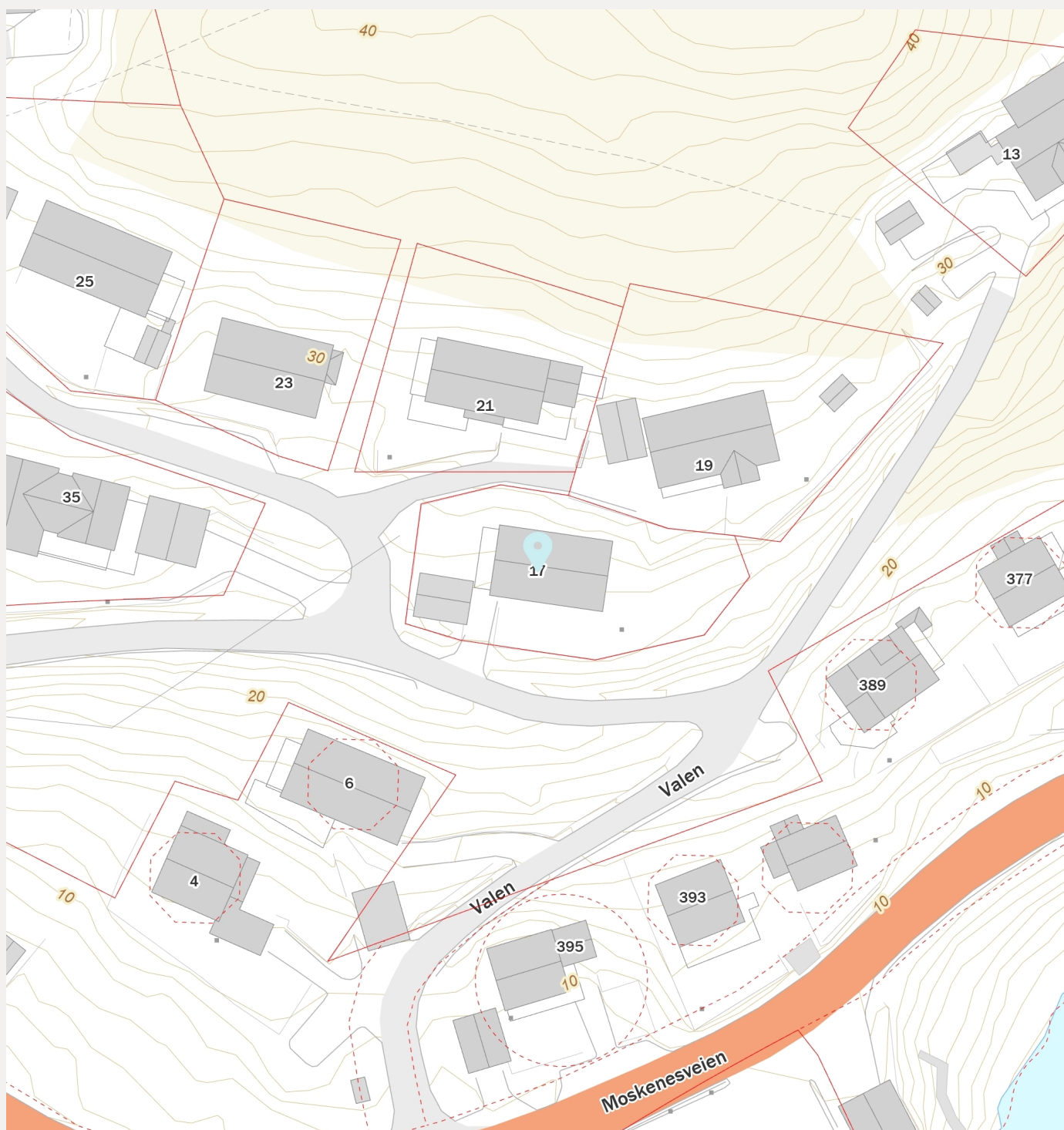
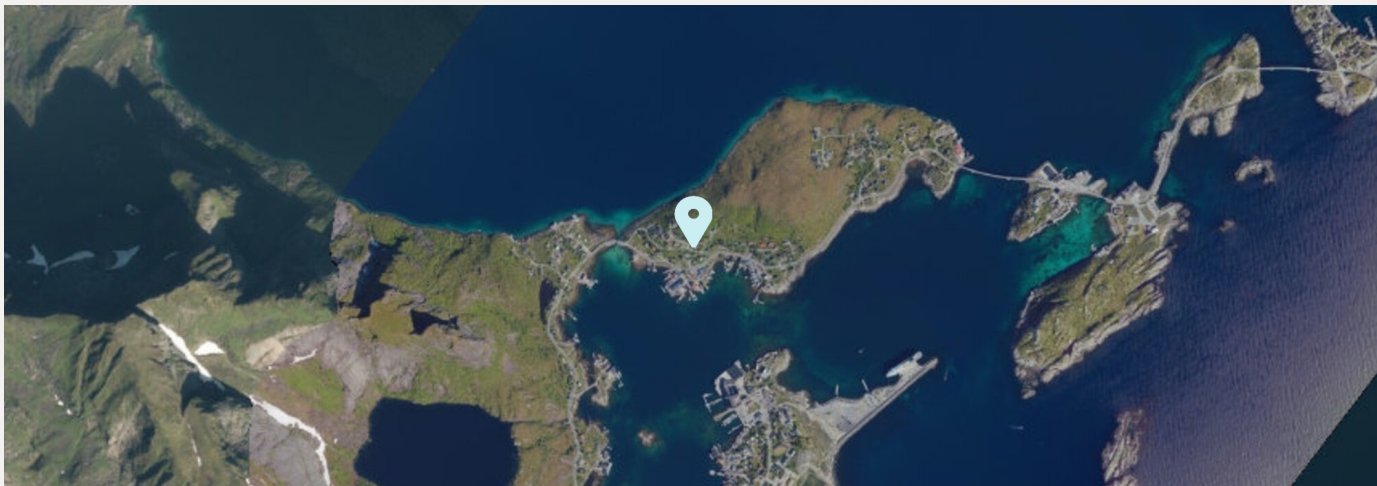
Sørvågen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
23 barn	8.2 km
Nubben barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
27 barn	23.8 km

Dagligvare

Coop Prix Reine	1 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km

Sport

⚽ Reine friidrettsanlegg	12 min 🚶
Fotball, friidrett	1.1 km
⚽ Sørvågen	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	8.5 km



Tilstandsrapport



Enebolig



Valen 17, 8390 REINE



MOSKENES kommune



gnr. 13, bnr. 93

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20689-1545

Eiendomsverdi ref nr: PS5345

Autorisert foretak: Byggmesteren Lofoten AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Flaaten Olsen



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.

Byggmesteren Lofoten As

Byggmesteren Lofoten leverer taksttjenester samt prosjektering, utførelse og kontroll av byggeprosjekter



Rapportansvarlig

Kristian F. Olsen

Kristian Flaaten Olsen
Uavhengig Takstingeniør
kristian@nordpatakst.no
958 80 855



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 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 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, 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 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

Boligen er en enebolig fra 1975 med gjennomgående eldre konstruksjoner og tekniske installasjoner, og det må påregnes en del oppgradering og modernisering.

Flere bygningsdeler har passert halvparten av forventet levetid.

Boligen har normal standard sett opp mot alder, men samlet tilstandsgrad tilsier at kjøper må være forberedt på større investeringer på kort til mellomlang sikt, særlig knyttet til våtrom, terreng/drenering og tekniske anlegg.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå fra takstige.

Takrenner og nedløp av plast.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra byggeår og noe fra 2012. Skiftet glass i 1998 på enkelte.

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Veranda over garasje som er flislagt

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og Strie.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.
Pipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder

Rom under terreng: Gulvet har teppe og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod og under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12% og 8%.

Garasje: Gulvet er av betong. Veggene har plater.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeår med belegg på gulv og vegger, himlingsplater i tak.
Innredet med badekar, klosett og innredning med nedfelt servant
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad

Bad i underetasjen fra byggeår.

Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredet med servant, klosett og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg er fra byggeår

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1978.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er septiktank med overløp til grøft.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og vannledning er fra 1978.

Septiktanken er av betong.

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

[Gå til side](#)

HMS forhold:

-Rekkverk på balkonger er lavere en dagens anbefaling på 100cm med økt fare for fall/personskade

Beskrivelse av eiendommen

-Rekkverk på innvendig trapp er lavere en dagens krav på 90cm med økt fare for fall/personskade

-Bygget har ikke radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

-Det elektriske anlegget er fra byggeår og det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført kontroll de siste 5 årene. Utvidet kontroll av det elektriske anlegget bør gjennomføres

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

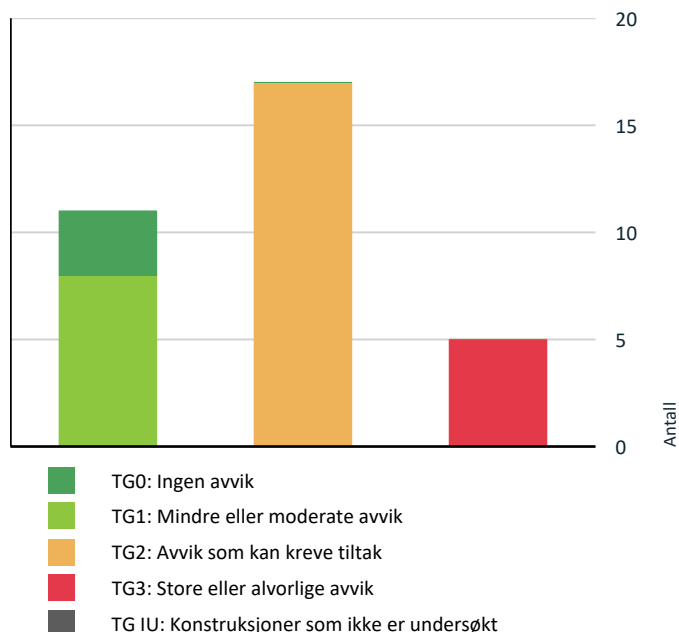
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegning eller ferdigattest av garasje

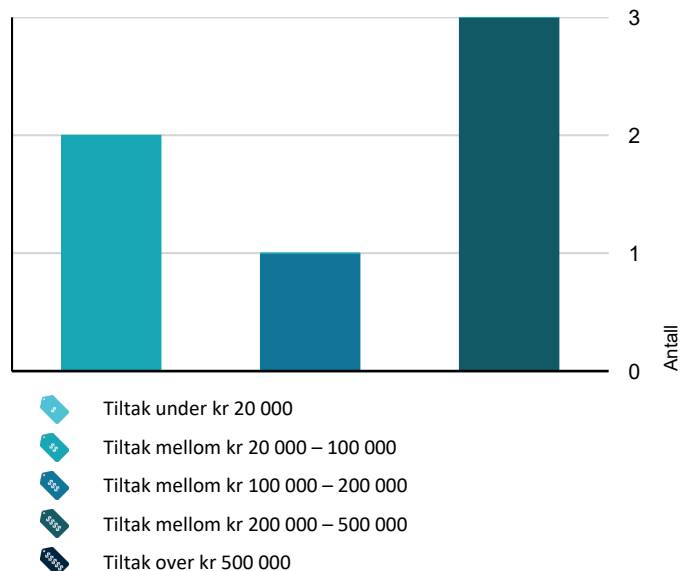
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsverdi etter NS3600 med markedsverdi

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er bygget i henhold til oppføringstidspunktets krav og byggeskikk, dermed ikke nødvendigvis i tråd med dagens krav.

Endringer i bruk, elde/slitasje og tidsmessighet kan over tid føre til skjulte feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell befaring og enkle målinger.

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrift (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold). Det er bruken av rommet som avgjør om det er et rom for varig opphold eller ikke.

Vurdering av om rom for varig opphold er godkjent eller kan godkjennes er ikke en del av tilstandsrapporten etter NS3600 men vurdering kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygning med mindre noe annet er spesifisert. Tilleggsbygg er målt opp og beskrevet, men ikke gjennomgått teknisk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
I følge eiere

Anvendelse
Seeiendom.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Taktekking skiftes
------	---------------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå fra takstige.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Steinbelagte stålplater har betydelig mosevekst på nordsiden, noe som kan føre til økt slitasje og redusert levetid for taktekkingen. Taktekking har passert halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekking bør rengjøres jevnlig for å fjerne mose og forhindre ytterligere slitasje, i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid på taket og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Takrenner og nedløpsrør av plast har passert forventet levetid. Pipebeslaget er av eldre dato og har betydelig rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert innneklima.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i takåser og i asfaltplater i røstvegger, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling. Det er skader i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og skadene i undertaket.

Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte, sopp og svekkelse av takkonstruksjonen.



Fuktskjolder i røstvegg



Skader i undertak som kan være utett



Fuktmåling i fuktskjolder uten høye fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår og noe fra 2012. Skiftet glass i 1998 på enkelte.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres utvendig slitasje og sprekker i trekarmer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte og sprukne karmar for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.



sprekker og slitasje i utvendige glasslister

Tilstandsrapport



Slitasje i vinduskarm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har normal slitasjegrad etter alder med behov for noe modernisering

Vurdering av avvik:

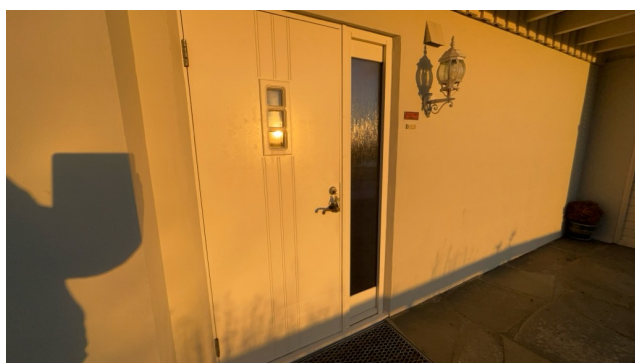
- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede overflater bør skiftes ut, og det anbefales generell fornying av overflater for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og unngå videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og mulig forverring av skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda over garasje som er flislagt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tettesjikt kunne ikke påvises ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Pipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipen har passert forventet brukstid, og det observeres rennemerker rundt feieluken.

Det er skader på tettingen rundt døren på ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsaken til rennemerkenes og vurdere behov for utbedring eller utskifting. Tettingen rundt døren på ildstedet bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer, forringelse av murverket og potensiell brannfare.



Rennemerker



Utett ovnsdør

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12% og 8%.



måling i bod



Måling under trapp

TG 3 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasje: Gulvet er av betong. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fuktskader i nedkant av veggplater i garasjen, på vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Plater med fuktskader bør skiftes ut, og årsaken til fuktskadene må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i veggplater i garasje

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med belegg på gulv og vegger, himlingsplater i tak. Innredet med badekar, klosett og innredning med nedfelt servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet har passert forventet brukstid.

Gulvet har motfall fra sluk mot dør.

Rommet mangler tilstrekkelig ventilasjon i forhold til bruken, og det er fuktskader i himlingen rundt ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt, utbedring av fallforhold mot sluk, og forbedring av ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, fuktskader i konstruksjonen, og redusert levetid på bygningsdeler. Manglende ventilasjon kan føre til ytterligere fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

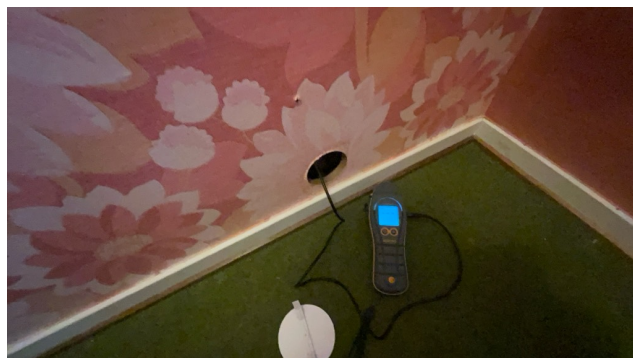


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i underetasjen fra byggeår.

Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredet med servant, klosett og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet er passert forventet brukstid. Gulvet er flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk og ventilasjon.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneløst klima, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

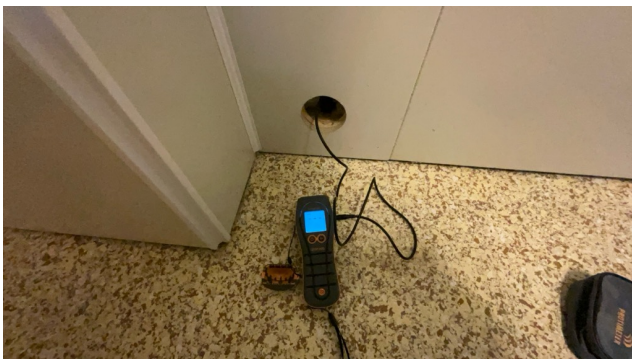


UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet mangler tettesjikt i våtsonen på gulvet.

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon for rommet etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen på gulvet for å hindre fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



utett gulv

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fungerer slik det er i dag, men det er noen skader på overflater, og det er behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede overflater og kjøkkeninnredning for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere kjøkkenets brukervennlighet og verdi.



Oversikt kjøkken



Hakk i benkeplate



Fuktskader i kjøkkenfront

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

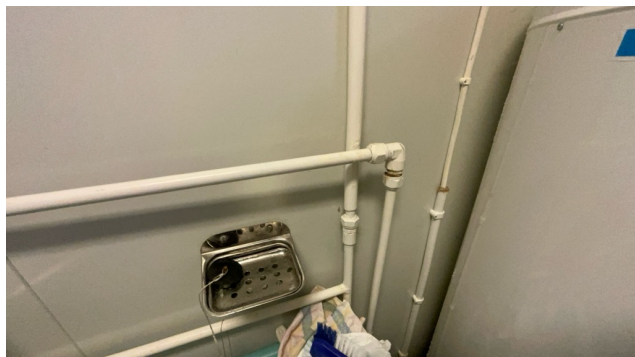
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

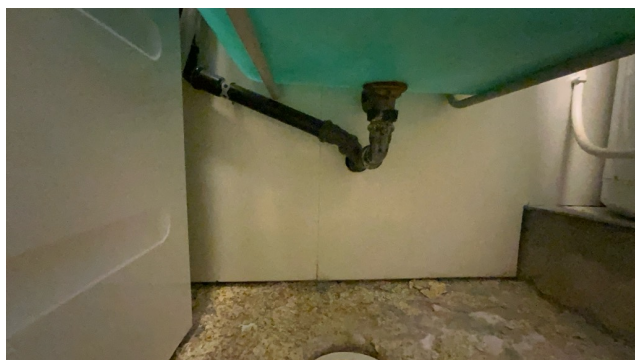
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert personell for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår

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.
1978

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

Tilstandsrapport

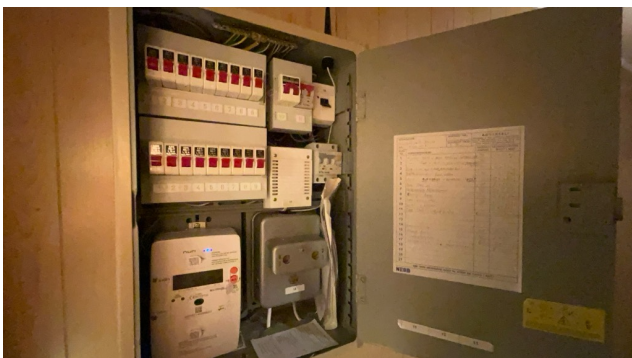
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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? Sjekker 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?
Ja
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 Elektrisk anlegg er originalt siden byggeår og uten dokumentasjon på gjennomført elektrisk kontroll de siste 5 årene. Det anbefales en utvidet kontroll for å stadfeste tilstand til anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre utvikling av skader, noe som kan svekke konstruksjonens stabilitet og føre til økte vedlikeholdskostnader.



Sprekk i grunnmur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak.

Dette bør gjøres for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som kan medføre fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringe innemiljøet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bruk uten tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan føre til alvorlige miljø- og helsemessige konsekvenser.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS forhold:

-Rekkverk på balkonger er lavere en dagens anbefaling på 100cm med økt fare for fall/personskade

-Rekkverk på innvendig trapp er lavere en dagens krav på 90cm med økt fare for fall/personskade

-Bygget har ikke radonspærre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

-Det elektriske anlegget er fra byggeår og det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført kontroll de siste 5 årene. Utvidet kontroll av det elektriske anlegget bør gjennomføres

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverkene bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fall og personskade.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helsemessig risiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Tilstandsrapport



Rekkverk på balkong er 80cm, 20 cm mindre en dagens krav



Åpning i rekkverk er mer en 10 cm



Rekkverk i innvendig trapp er 80cm, 10 cm mindre en dagens krav

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

I følge eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker.

Veggkonstruksjon av bindingsverk, uisolert, utvendig kledd med stående trepanel

Takkonstruksjon av W-takstoler med ranit undertak og takteking av takstein.

Vindu, port og dør av tre.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/161 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Entré, Kjellerstue, Vaskerom, Gang, 2 Bod, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 050 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Objekt: Enebolig fra 1978, høyt i terrenget på Reine, med flott utsikt.

Marked og etterspørsel

Reine er en av de mest attraktive lokasjonene i Lofoten, med sterk etterspørsel drevet av kombinasjonen av fast bosetting, fritidsboligmarked og kjøpere som ønsker "Lofoten-adresse". Utsikt og høy beliggenhet er blant de mest verdidrivende egenskapene lokalt, fordi de gir bedre sol-/lysforhold, mer privathet og opplevelsesverdi hele året.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Moskenesveien 455 ,8390 REINE 116 m ² 1930 5 sov		3 995 000	3 600 000		3 600 000	31 034
2 Moskenesveien 391 ,8390 REINE 81 m ² 1956 3 sov	24-11-2024	1 800 000	2 070 000		2 070 000	25 556
3 Moskenesveien 506 ,8390 REINE 122 m ² 1950 4 sov	22-10-2024	2 690 000	2 600 000		2 600 000	20 800
4 Kirkeveien 52 ,8390 REINE 191 m ² 1957 6 sov	07-06-2022	3 400 000	3 900 000		3 900 000	20 419
5 Moskenesveien 455 ,8390 REINE 116 m ² 1930 5 sov	01-07-2020	2 000 000	2 350 000		2 350 000	20 259
6 Myran 21 ,8390 REINE 141 m ² 1956 4 sov	21-01-2021	2 200 000	2 600 000		2 600 000	18 440
7 Myran 32 ,8390 REINE 158 m ² 1982 5 sov	24-02-2025	2 990 000	2 940 000		2 940 000	17 711
8 Valen 50 ,8390 REINE 124 m ² 1950 3 sov	24-09-2024	2 990 000	3 100 000		3 100 000	17 416

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 930 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 440 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Boligen har attraktiv beliggenhet høyt i terrenget med utsikt over Reinevågen og Vestfjorden.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

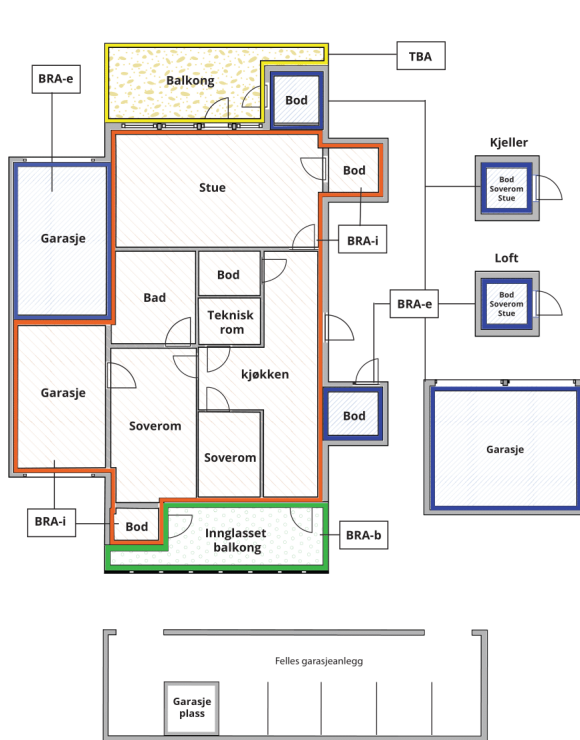
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85			85	26
Underetasje	76	18		94	
SUM	161	18			26
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, gang, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegning eller ferdigattest av garasje

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	161
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kristian Flaaten Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1874 MOSKENES	13	93		0	664.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valen 17

Hjemmelshaver

Valen Arthur Verner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Reine i Moskenes kommune.

Reine ligger ytterst i Lofoten i Moskenes kommune, med beliggenhet ved Reinefjorden og E10. Området er et tradisjonelt fiskevær og kommunesenter med variert bebyggelse bestående av boliger, rorbuer og næringsbygg knyttet til fiskeri og turisme. Reine har god tilgjengelighet via vei og er et attraktivt område med høy opplevelsesverdi, preget av fjord- og fjellandskap samt nærhet til friluftsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt ligger i skrånende terreng med utsikt over Reinevågen.

Tomt er opparbeidet med plen, beplantning, støttemurer og belegningsstein

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst et føderåd i grunnboken (1917/900138-1/77) som bør hentes ut og undersøkes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunale avgifter og eiendomskatt	03.02.2026		Gjennomgått	3	Ja
Branntilsyn resultat	12.03.2024		Gjennomgått	1	Ja
Kartutsnitt/situasjonsplan	03.02.2026		Gjennomgått	2	Ja
Snitttegning og plassering av hus	06.09.1973		Gjennomgått	1	Ja
Reguleringskart	03.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Kommuneplankart	03.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Plantegning	20.04.1973		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	14.04.2026	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 tilleggssundersøkelser 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 fukttinnhold 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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/personvernerklæring/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/PS5345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1874 Moskenes - 13/93/0/0

Eierrepresentant: Janny Valen

Regningsmottaker: Janny Valen



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	REINE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	1874 Moskenes	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	93	Oppgitt areal	665 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	664,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Valen 17 8390 REINE	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Moskenes
		Grunnkrets	Reine	Valgkrets	Reine

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
190400492	Enebolig	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VALEN ARTHUR VERNER			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	1,00 stk	kr 1 454,00	01.07.2025	1/1	0	kr 454,00
5011	Abonnementsgebyr avløp	1,00 stk	kr 1 498,00	01.07.2025	1/1	0	kr 468,00
5004	Feie- og tilsynsgebyr	1,00 stk	kr 931,00	01.07.2025	1/1	0	kr 291,00
5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	208,00 m2	kr 15,00	01.07.2025	1/1	0	kr 975,00
5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	208,00 m2	kr 11,00	01.07.2025	1/1	0	kr 715,00
5401	Eiendomsskatt bolig	1 046 500,00 prom	kr 4,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 047,00
							kr 3 950,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag			Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.04.2025	5004	Feie- og tilsynsgebyr	kr 1,00	stk	kr 931,00	1/1	0	kr 291,00
	5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	kr 208,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 715,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 975,00
	5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig	kr 1 046 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 047,00
03.03.2025	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 931,00	1/1	0	kr 291,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 715,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 975,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 046 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 047,00
								kr 7 900,00

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
03.10.2024	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
03.07.2024	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
14.05.2024	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
11.03.2024	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 777,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 357,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 611,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 542,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
								kr 13 658,00

2023

Oversendt	Vare	Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
30.10.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 659,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 686,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1.00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

30.10.2023	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
28.08.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 659,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 686,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
27.04.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	-kr 288,00	m2	kr 10,14	1/1	0	-kr 913,00
	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 1 307,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	-kr 288,00	m2	kr 10,56	1/1	0	-kr 950,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 1 362,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
28.02.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 288,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 913,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 288,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 950,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
								kr 13 007,00



Deres ref.:/deres dato:

Vår ref.:

Dato: 12.03.2024

VALEN ARTHUR VERNER

Sturle Jørstad-Hanssen

VALEN 17

8390 REINE

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Valen 17-H0101

Gårds- og bruksnr: 1874-13/93

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggendetiltak den 12.03.2024 i din bolig. Målet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Sturle Jørstad-Hanssen på telefon 91662514 eller på e-post til sturle.hanssen@vestvagoy.kommune.no.

Med hilsen

Lofoten brann- og redningsvesen

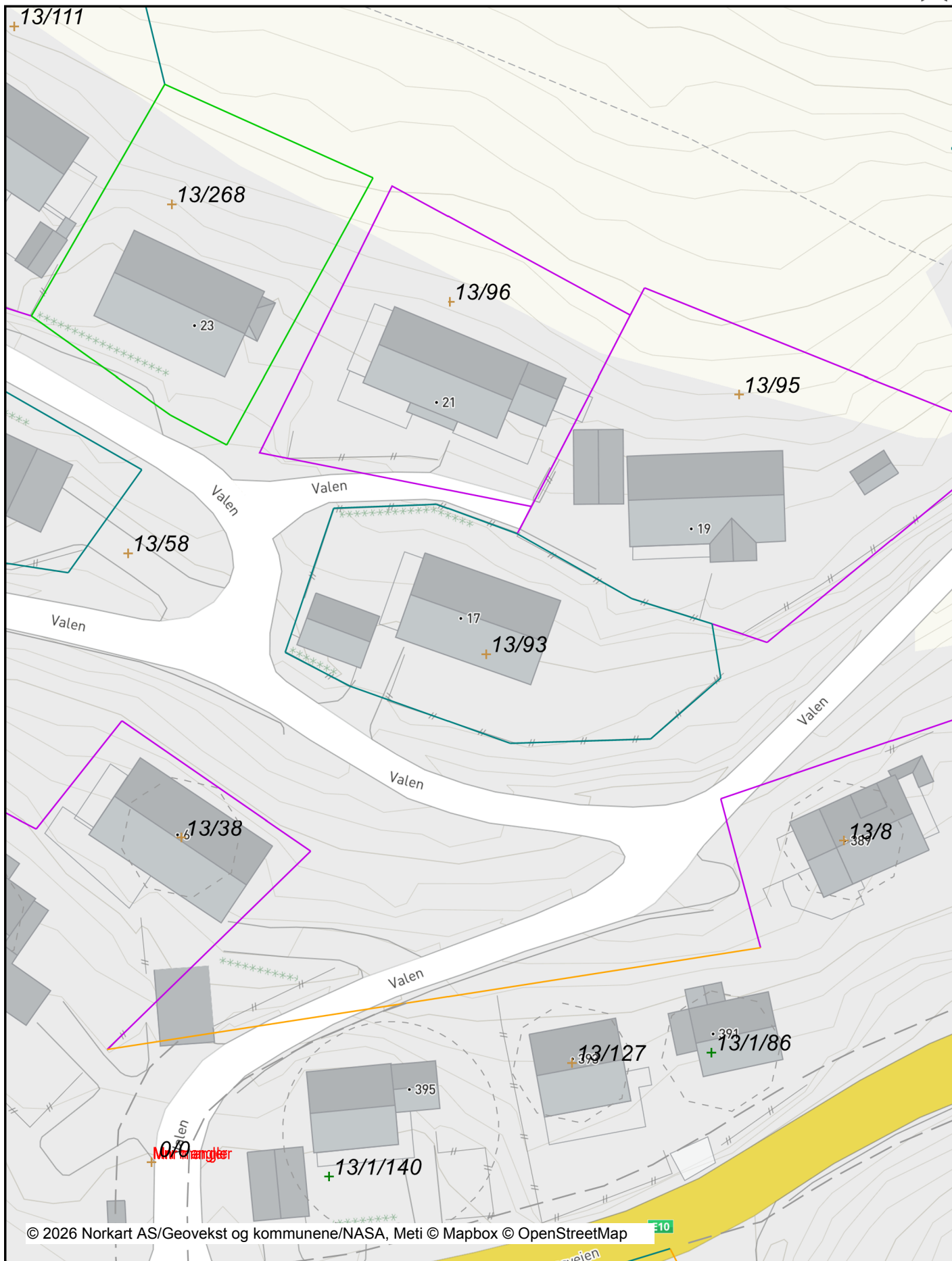


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.02.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 35N



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.

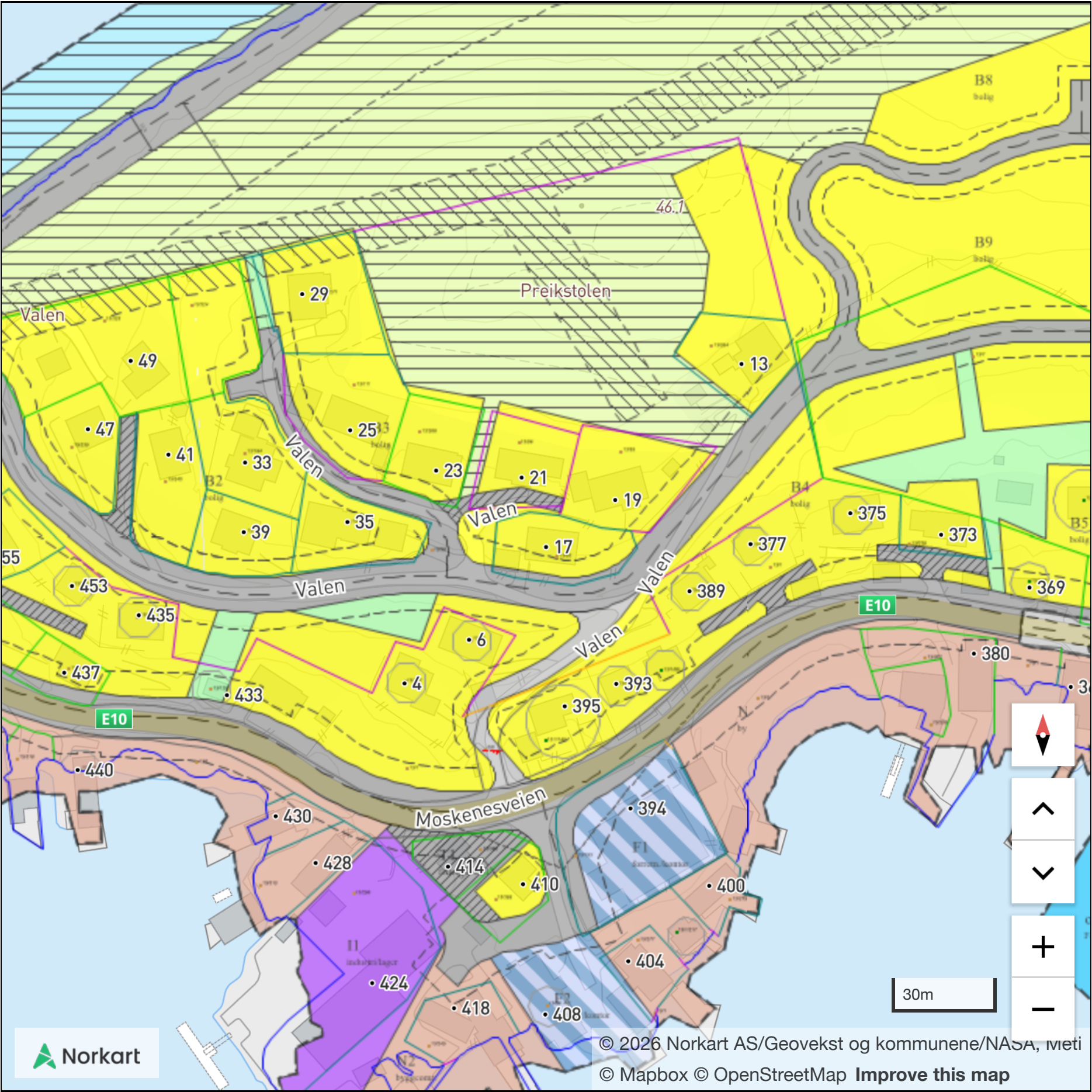
Tegnforklaring

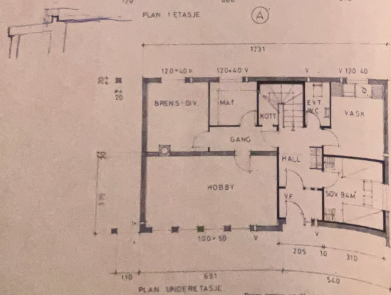
Matrikkelkart

	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense ≥ 500 cm

Skriv ut

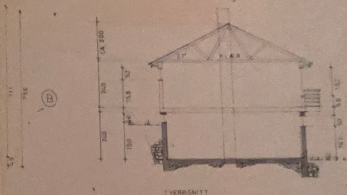
Moskenes kommune





Descent begins up like jump

TYPE 41 ÷


$$\begin{array}{r} 1 \text{ ETASJE } 72.05 \times 72.0 = 84.76 \text{ M}^2 \\ + 3.75 \times 0.45 = 1.68 \text{ M}^2 \\ \hline 86.44 \text{ M}^2 \end{array}$$

UNDERSTANDING
HALL 273-206 = 5.68M²
SOY 206-310 = 3.62M²
15.01M 15.01M
NET TO LEASEABLE = 100.00M²

BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	10-11-1900	10-11-1900
	10-11-1900	10-11-1900

Egenerklæring

Valen 17, 8390 REINE

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valen 17	Valen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

usikker

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Haakstad, Arve

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Stormskade tak november 2025. Styrt utbedring av Gjensidige.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74622698

Egenerklæringsskjema

Name

Arve Haakstad

Date

2026-04-08

Identification



Arve Haakstad



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

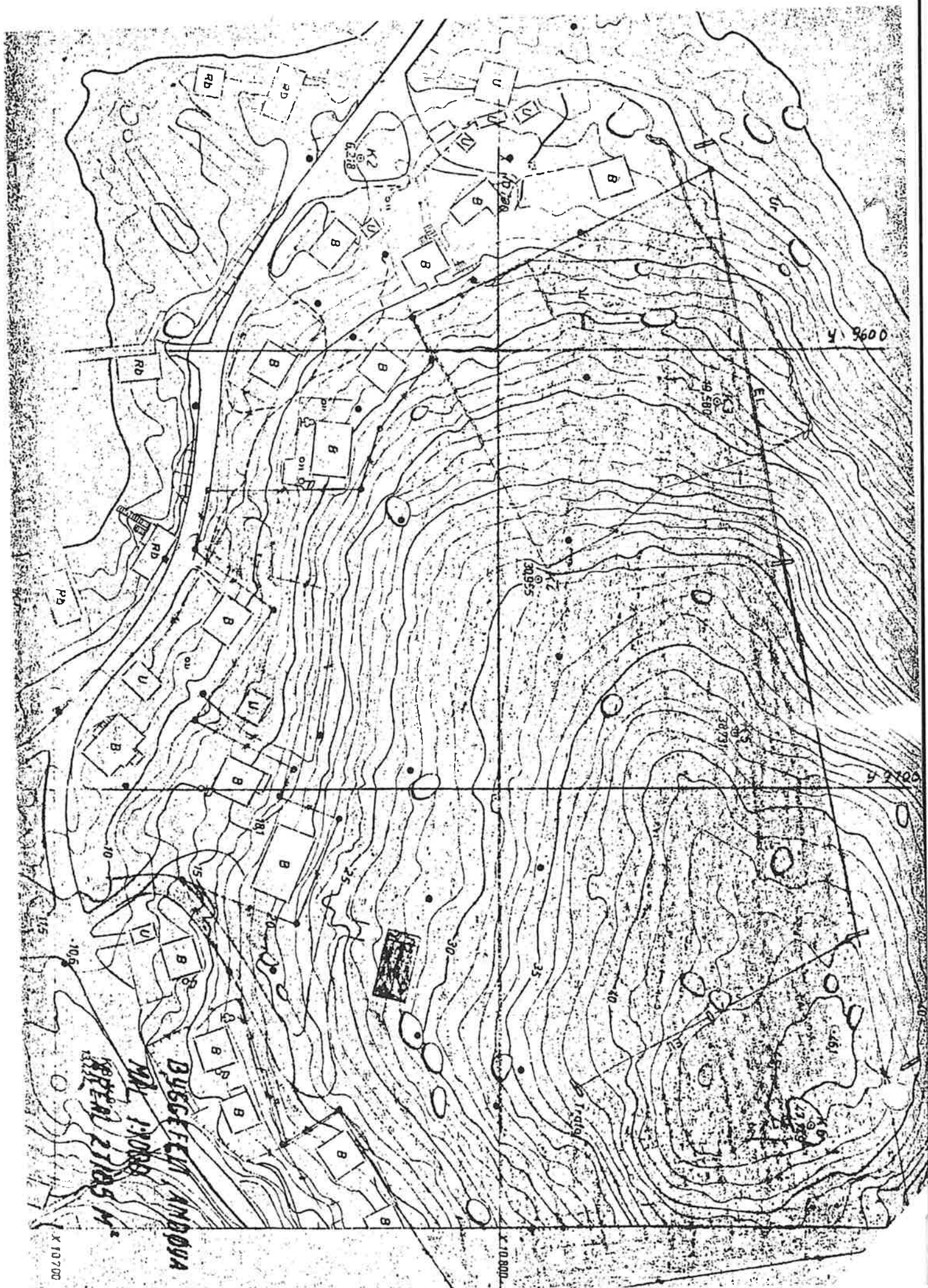
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Arve Haakstad

08/04-2026
13:29:50

BankID OIDC
High

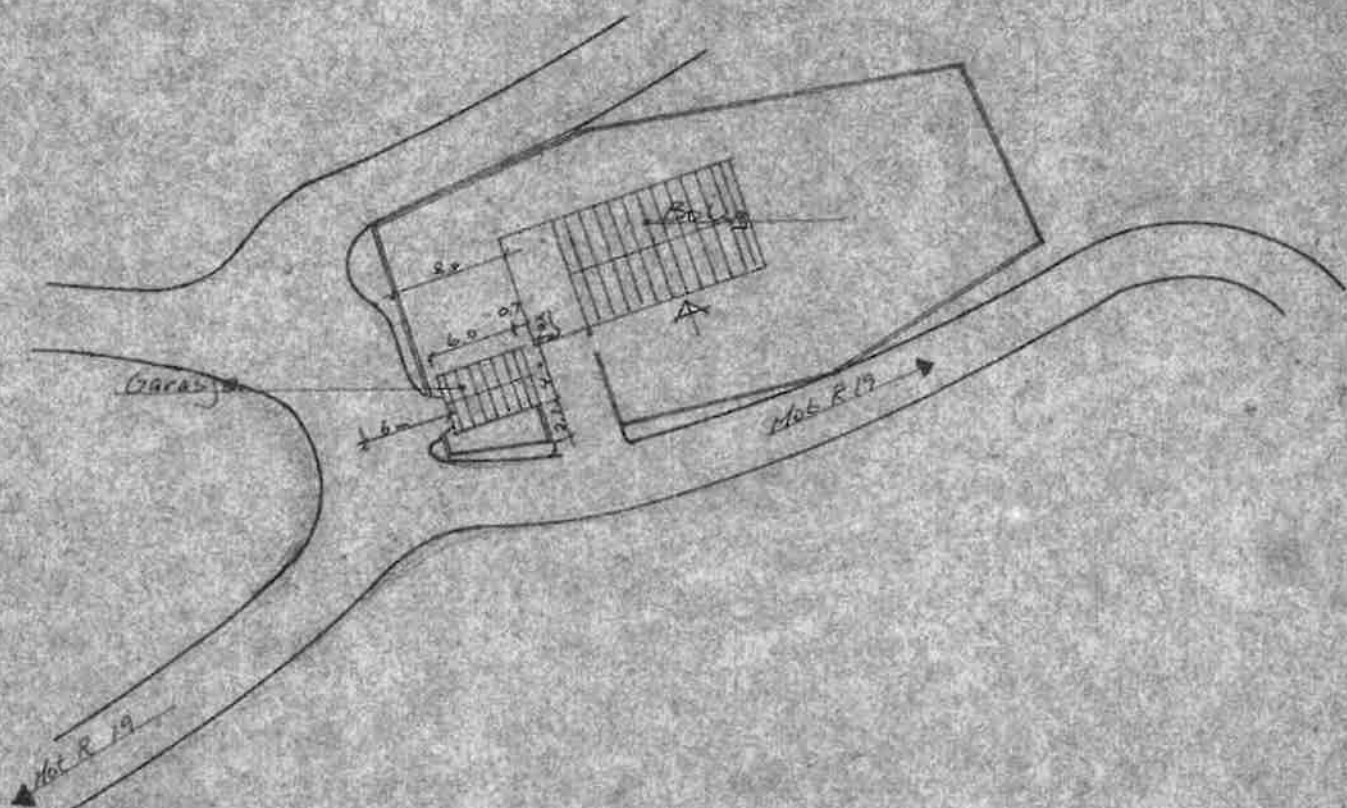


Situasjonsplan

Moskenes

Byggherre Arthur Valen 9390 Reine

M 1:50



Astrid Frichheim 19.08

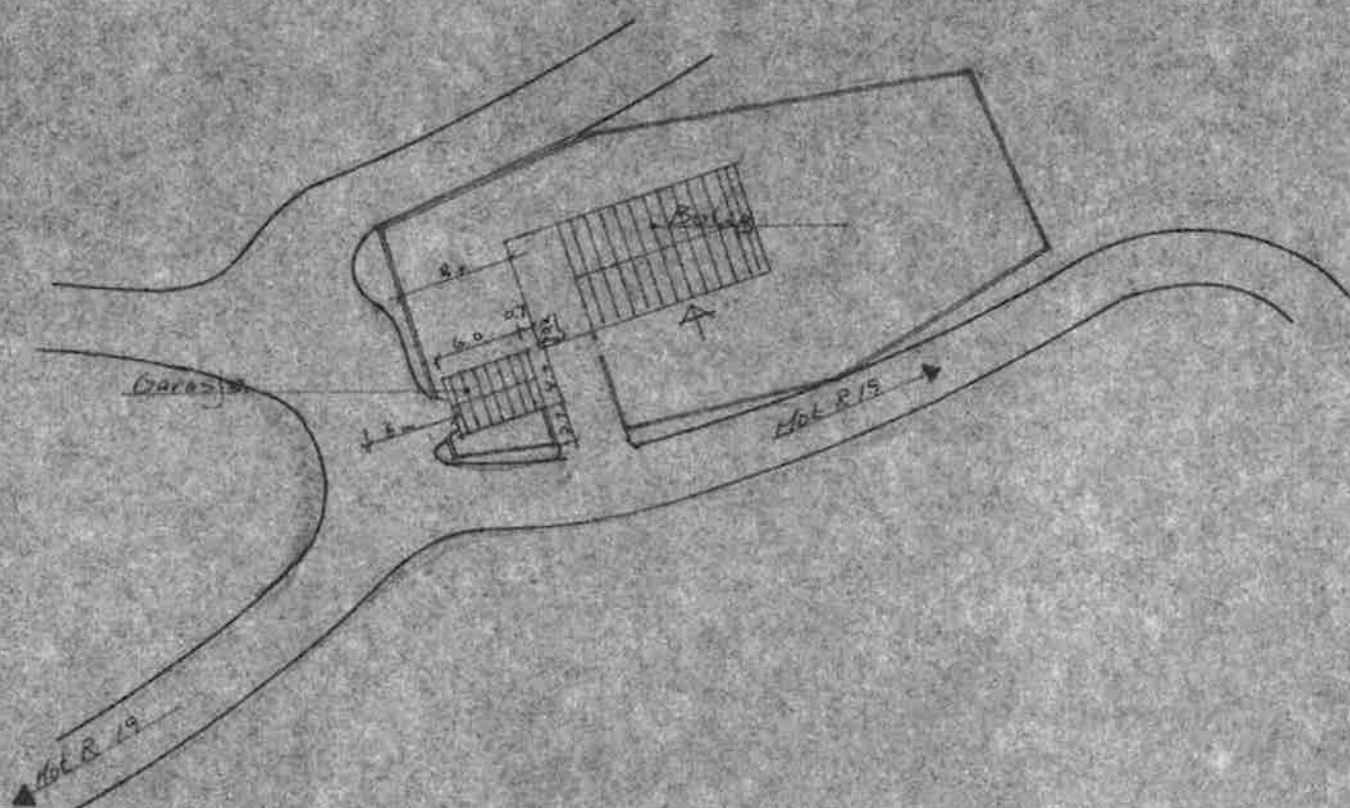
Karl Granthaus

Situasjonsplan

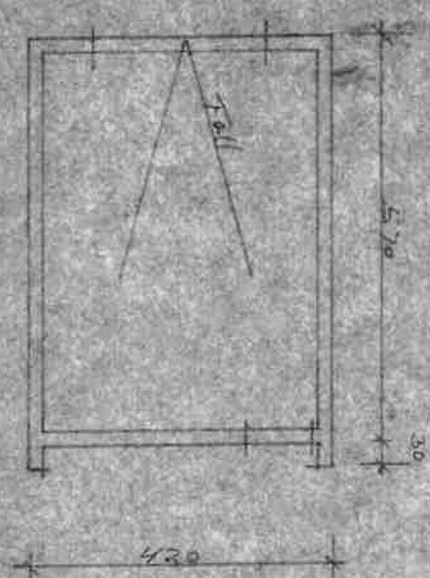
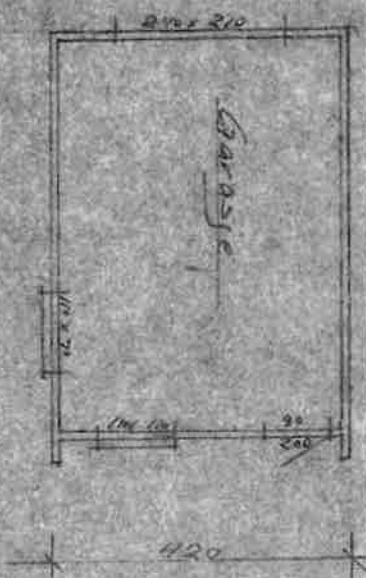
Hoskener

Eggberre Arthur Valen 9380. Reine

M 1:50

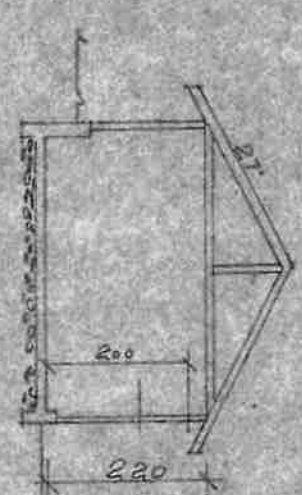


Asa Fjellheim M 1:50
Karl Grønhaug

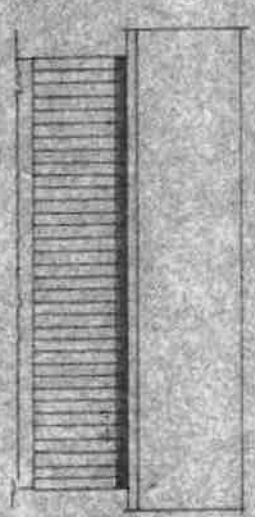
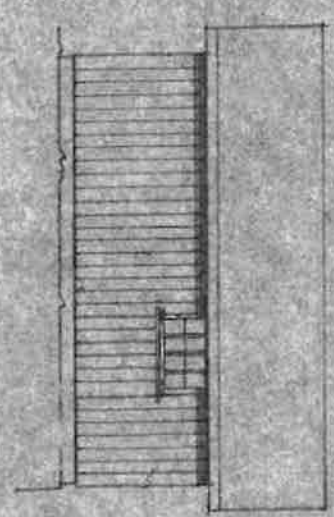
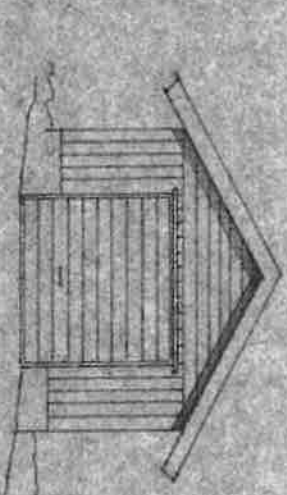
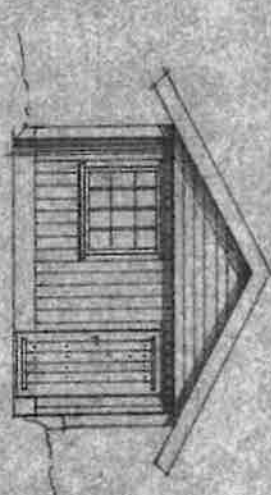


600
420

Garage 25.2 m²

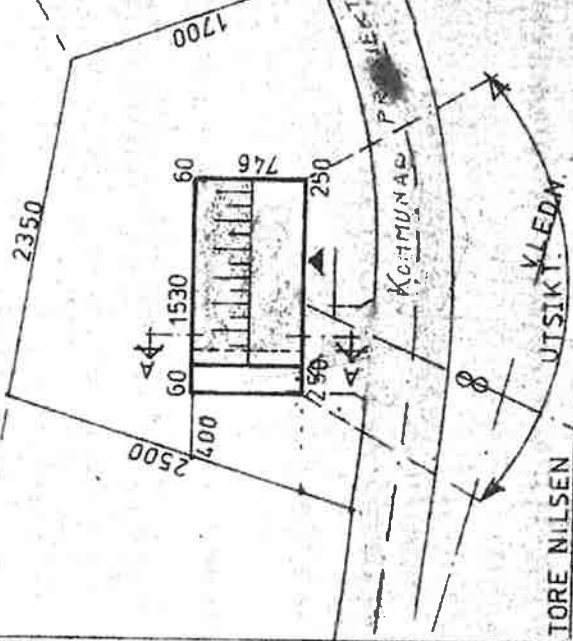
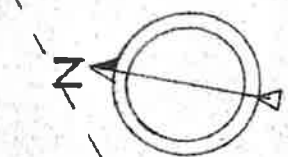


Salt



Suburban	9390	Reine	Date
Delmar Valley	11/1/00	10.09.04	
Approved			
Revised			
Warc	Grandhuis, 8318	Fridhuys	

H. SVERDRUP GNR 13 BNR 1

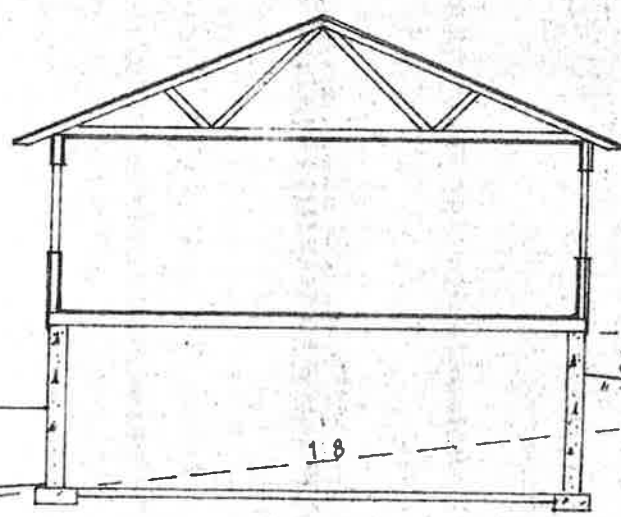


TORRE NILSEN

Gårdstienens
for 1
- 10
til Husbanken
for tilsette
for til brev av
areal: 101 m²
Statens distriktsarkitekt
for Sørige Nordland
2. etg

10. JUN 1974

E. H. H. H.



SNITT A-A

ARTHUR VALEN	Reine 6/9-73
	HG
8390 REINE	1:500
Situasjonsplan Parsell av Gnr. 13 Bnr. 401/1000 Kommunegrensen i Mosknes 8390 REINE	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2026 09:16



Eiendom 1874-13/93 Reine

Bruksnavn	Reine	Etablert dato	11.01.1978	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	665 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1874	Beregnet areal	664,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	13	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	93	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Valen 17	8390 Reine	Reine	Reine	Moskenes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.01.1978	Skylddeling	1874-13/58	Avgiver	-665
		1874-13/93	Mottaker	665
15.10.1993	Grunneiendom fra feste	1874-13/93	Mottaker	0
		1874-13/1	Avgiver	0
11.08.2025	Annen forretningstype	1874-13/58	Berørt	0
		1874-13/93	Berørt	0
		1874-13/95	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	190400492	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1874 Moskenes - 13/93/0/0

Eierrepresentant: Janny Valen

Regningsmottaker: Janny Valen



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	REINE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	1874 Moskenes	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	93	Oppgitt areal	665 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	664,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Valen 17 8390 REINE	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Moskenes
		Grunnkrets	Reine	Valgkrets	Reine

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
190400492	Enebolig	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VALEN ARTHUR VERNER			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	1,00 stk	kr 1 454,00	01.07.2025	1/1	0	kr 454,00
5011	Abonnementsgebyr avløp	1,00 stk	kr 1 498,00	01.07.2025	1/1	0	kr 468,00
5004	Feie- og tilsynsgebyr	1,00 stk	kr 931,00	01.07.2025	1/1	0	kr 291,00
5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	208,00 m2	kr 15,00	01.07.2025	1/1	0	kr 975,00
5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	208,00 m2	kr 11,00	01.07.2025	1/1	0	kr 715,00
5401	Eiendomsskatt bolig	1 046 500,00 prom	kr 4,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 047,00
							kr 3 950,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag			Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.04.2025	5004	Feie- og tilsynsgebyr	kr 1,00	stk	kr 931,00	1/1	0	kr 291,00
	5006	Forbruksgebyr vann (stipulert forbruk) pr m2	kr 208,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 715,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 975,00
	5013	Abonnementsgebyr vann for bolig/fritidsbolig mm	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig	kr 1 046 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 047,00
03.03.2025	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 931,00	1/1	0	kr 291,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 11,00	1/1	0	kr 715,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 498,00	1/1	0	kr 468,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 15,00	1/1	0	kr 975,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 454,00	1/1	0	kr 454,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 046 500,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 047,00
								kr 7 900,00

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
03.10.2024	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
03.07.2024	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
14.05.2024	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 841,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
11.03.2024	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 575,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
	5004	Feiegebyr	kr 1,00	stk	kr 219,00	1/1	0	kr 68,00
	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 208,00	m2	kr 12,94	1/1	0	kr 777,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00	stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 357,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 208,00	m2	kr 8,84	1/1	0	kr 611,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 542,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
								kr 13 658,00

2023

Oversendt	Vare	Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
30.10.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 659,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 686,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1.00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

30.10.2023	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
28.08.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 659,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 686,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
27.04.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	-kr 288,00	m2	kr 10,14	1/1	0	-kr 913,00
	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 208,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 1 307,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	-kr 288,00	m2	kr 10,56	1/1	0	-kr 950,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 208,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 1 362,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
28.02.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 288,00	m2	kr 10,14	1/1	0	kr 913,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00	stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 288,00	m2	kr 10,56	1/1	0	kr 950,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00	stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
								kr 13 007,00



Deres ref.:/deres dato:

Vår ref.:

Dato: 12.03.2024

VALEN ARTHUR VERNER

Sturle Jørstad-Hanssen

VALEN 17

8390 REINE

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Valen 17-H0101

Gårds- og bruksnr: 1874-13/93

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggendetiltak den 12.03.2024 i din bolig. Målet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Sturle Jørstad-Hanssen på telefon 91662514 eller på e-post til sturle.hanssen@vestvagoy.kommune.no.

Med hilsen

Lofoten brann- og redningsvesen

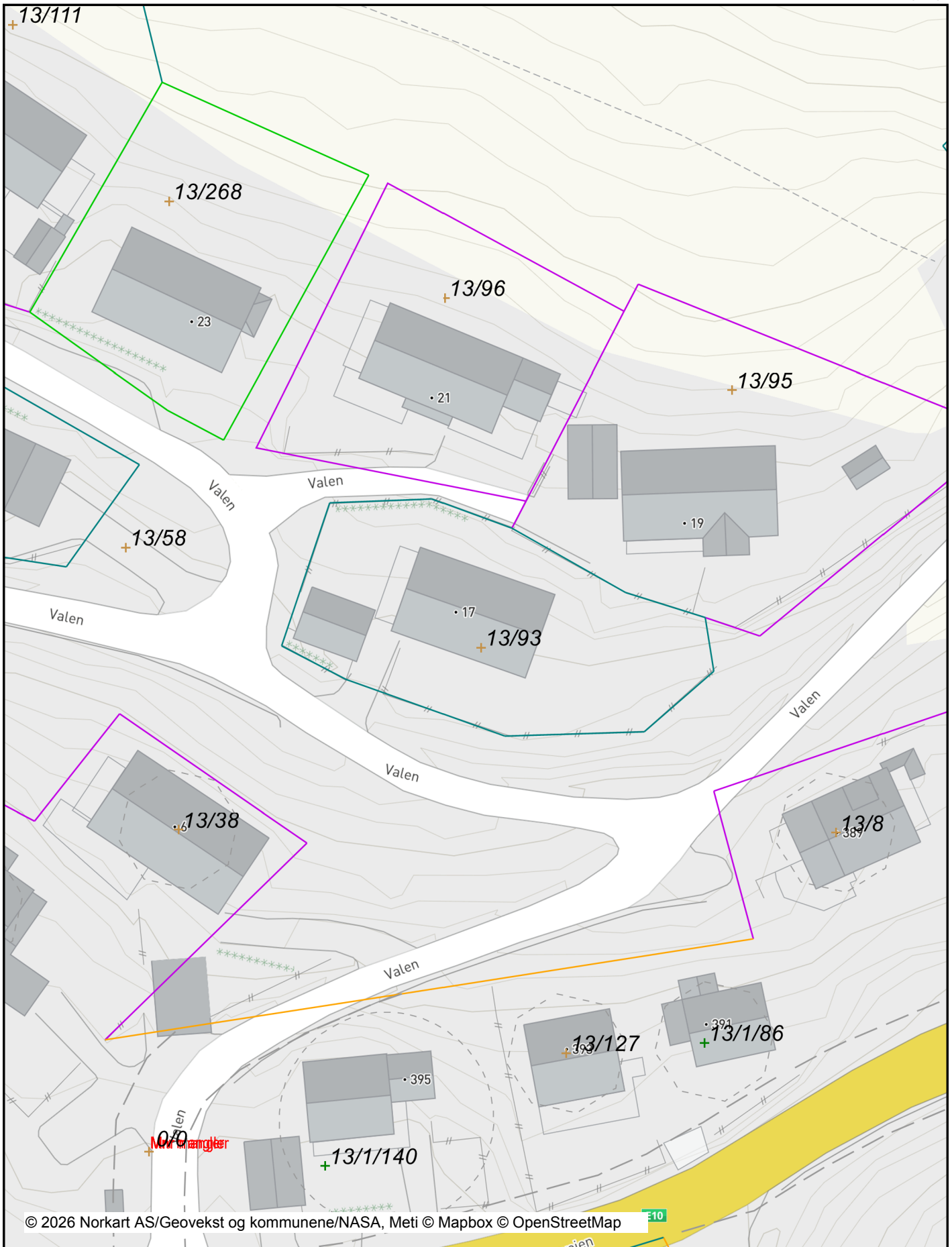


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.02.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 35N



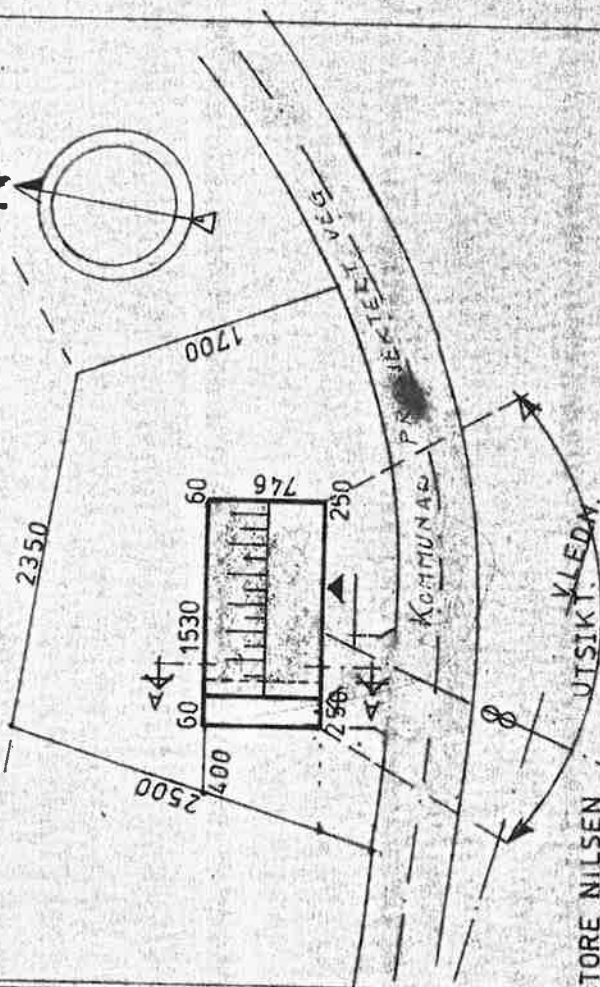
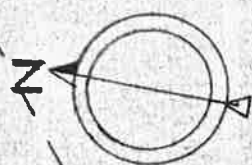
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense ≥ 500 cm

H. SVERDRUP GNR 13 BNR 1



TORE NILSEN

--	--

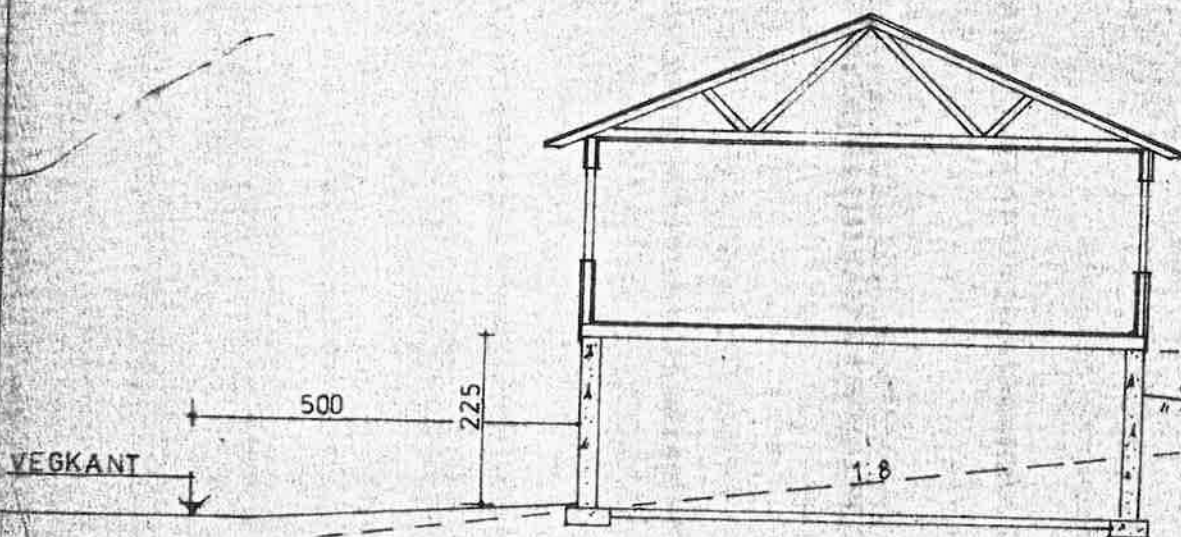
Gaddebo
for I
- til
Svar til brev af

id til Huspenk
pløelse for Jan 1974

areal: 10 km²
Statens distriktsarkitekt
for Sørlege Nordland

10. JAN 1974

E. Hoffmann



SNITT A-A

ARTHUR VALEN

8390 REINE

Reine 6/9-73

5H

Situasjonsplan 1:500

Parsell av Gnr:13

В/г. КОММУНИКАЦИИ И МОСКВЫ

0390 REINE



Adresse

Valen 17, 8390 REINE

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281452

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

190400492

Gårdsnummer

13

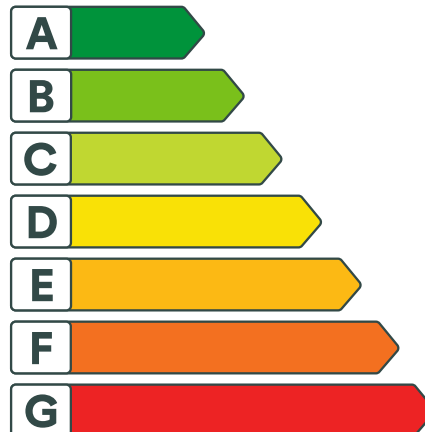
Bruksnummer

93

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

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

222,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

246,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 207 kWh



Valen 17, 8390 REINE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Valen 17, 8390 REINE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: 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 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>