

Velkommen til

Heggveien 10, 8226 Straumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heggveien 10
8226 Straumen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	160 / 139 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Heggveien 10 - en oppgradert og innholdsrik enebolig med integrert garasje og stor, sørvestvendt terrasse.

Boligen ligger familievennlig til på Straumen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. De senere årene er boligen betydelig oppgradert, blant annet med nytt tak (2018), moderne kjøkken (2019) og lekkert bad (2021) utført etter TEK17.

Hovedetasjen har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med vedovn og utgang til solrik terrasse. Ett soverom har egen balkong. I tillegg har boligen varmepumpe, varmekabler og oppgradert toalettrom i underetasjen (2020).

Velkommen til visning

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heggveien 10, 8226 Straumen

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 187, Sørfold kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 785 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 68 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 662,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 139 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 160 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Etasje: 124 m²,
Underetasje: 76 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje på 21 m² i underetasjen. I tillegg er det parkering på egen tomt opparbeidet med grus/singel. Det er etablert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 861 m² på eiet tomt.
Eiet tomt som er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og plenareal med noe beplantning.

Uteområdet bærer preg av nylig utført gravearbeid og har behov for ferdigstillelse.

Arealet er beregnet, og grensene er ikke koordinatmålt i marka. Det kan derfor forekomme avvik.

Byggeår
1976 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig fra 1976 over to plan.

Underetasje
BRA-i 55 m²: Entré, innredet rom (ikke godkjent som soverom), toalettrom, gang, bod, vaskerom og soverom.
BRA-e 21 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 84 m²: Stue/kjøkken, gang, soverom/kontor, soverom og bad.

Terrasse på ca. 33 m² mot sør-vest og balkong på ca. 7 m² mot øst.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 08.02.1977. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk samsvarer ikke med disse. Dette gjelder:
- I 1. etasje er WC, bad og soverom bygget om til ett bad. Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet. Fjerning av vegger kan være søknadspliktig.
- I underetasjen er brensel- og matbod slått sammen til én bod, og veggen mellom vindfang og hall er fjernet.
- Et rom i underetasjen som på tegningene er benevnt som hobbyrom/diverse, benyttes i dag som soverom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en bruksendring som normalt er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Det er etablert terrasse ut fra stue. Denne er ikke byggemeldt.

Ovennevnte er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke

foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Areal er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold, og eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Eneboligen er betydelig oppgradert i senere år, men har fremdeles enkelte bygningsdeler fra byggeår og noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Boligen er oppført i 1976 og går over to plan. Blant større oppgraderinger er nytt taktekke i 2018, nytt kjøkken i 2019, nytt bad i 2021, og de fleste overflater er fornyet i perioden 2018-2020. Det er også installert ny vedovn i 2019 og varmepumpe i 2019/2020.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i mørk laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert ventilator med avtrekk ut, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

BAD:
Badet ble renovert i 2021 og er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017. Rommet har baderomsplater på veggene og fliser på gulv med elektriske varmekabler. Det er benyttet banemembran med dokumentert utførelse. Innredningen består av en heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via en elektrisk styrt vifte.

VASKEROM U. ETASJE:
Vaskerommet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov. Overflatene består av malt betong på vegger og gulv, med klikkfliser av plast over betonggulvet. Rommet er utstyrt med utslagsvask i plast og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig via veggventil.

TOALETTROM U. ETASJE:
Toalettrommet ble pusset opp i 2020. Rommet har malte plater på vegger og i tak, med laminat på gulvet. Innredningen består av en heldekkende servant og vegghengt toalett. Rommet har naturlig avtrekk.

Overflater:

Gulv: Laminat i de fleste rom. Fliser med varmekabler på bad. Malt betong med klikkfliser av plast på vaskerom. Malt tretrapp med teppe i trinnene.
Vegger: Hovedsakelig malte plater. Baderomsplater på bad. Malt betong på vaskerom.
Himling: Himlingsplater i hele boligen. Nye himlinger i stue og kjøkken fra 2018/2019.

Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber og rør-i-rør. Hovedstoppekran er på vaskerom.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Stakeluke er på toalettrom i underetasjen.

Ventilasjon: Hovedsakelig naturlig ventilasjon. Elektrisk vifte på bad og ventilator med avtrekk ut på kjøkken.

Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra ukjent årstall, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg: Fordelingsskap med 15 automatsikringer, plassert i gangen i underetasjen. Anlegget er fra 1976, men med oppgraderinger i perioden 2018-2026.

Branntekniske forhold: Det er påvist avvik ved pipe og ildsted.

Lagring:
Bod i underetasjen og integrert garasje på 21 m².

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp er trolig fra byggeår. Noe lakk avflass tak/pipe-hatter.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledning spesielt på sør-side av boligen, har værslitasje/spredte råteskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. På befaringsdagen ble det observert muselort i og på isolasjonen på kaldtloftet. På befaringsdagen ble fuktmerker i undertak fukt-kontrollert og det ble ikke avdekket forhøyede verdier. Trolig er fuktmerkene fra før takbyttet.

- Utvendig - Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør mangler tilfredsstillende beslagsløsning. Over ytterdør er mur/puss skadet. Ytterdør er værslitt. Ene sidevinduet til ytterdør er byttet ut med en metallplate. Det er isolert bak metallplaten ifølge nåværende eier.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på 19mm på hele rommets lengde. Dette gjelder stuegulvet. Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus. Gulvet har knirk enkelte plasser.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Indikasjon på fuktighet i muren i form av saltutslag.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/ terskel.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har noe motfall på gulv mellom innredning og badekar. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Enkelte rør som går gjennom gulv mangler rørmansjetter på dokumentasjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Underetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Terrengforhold | Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Septiktank | Nåværende eier opplyser om at det er en septikkum i oppkjørsel som avløpsrøret er koblet rett gjennom. Kummen er ikke oppfylt med singel, men det er støpt et lokk over kummen. iht. nåværende eier.

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom utført i 2021. Bygget nytt bad fra bunnen. Membran og VVS utført av fagfolk. Nye sluker og ny flytsparkel, varmekabler og membran lagt av fagfolk.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid utført på tak og fasade i 2018. Lagt nytt undertak og Decra-tak. Vinduer i stue, kjøkken og gang byttet. Terrassedører byttet i stue og soverom.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid utført i 2020. Bygget terrasse på sør- og vestsiden av huset, gravd og støpt pilarer. Nytt rekkverk på altan mot øst.

Pkt. 13: Observert litt muselort på kvist. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 15: Arbeid på vann og avløp utført av Servicerørleggeren Bodø AS i 2021. Nye rør i hele huset fra stoppekran og inn, fordelingskap i toalettrom nede.

Pkt. 18: Montering av ny varmepumpe utført av Servicerørleggeren Bodø AS i 2020.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid utført på ildsted i 2018. Satt inn ny vedovn og montert ny pipehatt.

Pkt. 23: Arbeid på det elektriske anlegget utført av Haneseth AS i 2018. Nytt sikringsskap og nye kurser i deler av huset, alt elektrisk er kontrollert og delvis byttet.

Pkt. 26: Utvidet innkjørsel og bygget nytt vedskjul. Tiltaket er ikke omsøkt hos kommunen.

Pkt. 37: Uthuset er litt skjevt, men ble delvis rettet opp ved ufaglært arbeid i 2021.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Nytt taktekke ble lagt i 2018. I forbindelse med dette ble noe av taktroen byttet, all gammel papp ble revet bort og det ble lagt ny selvbyggerpapp. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Boligen har ankomst til kaldloft via luke i taket i gangen. Takrenner, beslag, nedløp, snøfanger og takstige er av metall. Takrenner og nedløp er trolig fra byggeår. Nye luftehatter og pipehatt ble installert i 2018.

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

Vinduer:
Primært er vinduene 2-lags glass fra byggeår. Stuevinduene er fra 2016 og ble satt inn i 2019.

Dører:
Bygningen har en malt hovedytterdør fra byggeåret. Det er to malte balkongdører i tre fra 2017-2018: en fra stue til terrasse, og en fra soverom til balkong. Innvendig har boligen dører av forskjellige utførelser: malte fyllingsdører, slette dører og tredører med sponspeil.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en terrasse/platt på 33 m² mot sør-vest, bygget i 2020 med fundamenter av støpte pilarer og med tre-rekkverk. Det er også en balkong på 7 m² mot øst med utgang fra soverom.

Beliggenhet
Med eneboligen i Heggveien som base, bor du i et veletablert og rolig nabolag i Straumen. Her er hverdagen preget av nærheten til både natur og praktiske fasiliteter. Fra eiendommen har du utsikt mot fjellene som omkranser området, en konstant påminnelse om turmulighetene som ligger rett utenfor døren.

Den daglige logistikken er enkel. Straumen skole, som dekker 1. til 10. trinn, og Straumen barnehage ligger begge bare noen minutters gange unna. For fritidsaktiviteter er det kort vei til Sørfold flerbrukshall og Straumen friidrettsanlegg, noe som gjør det lett å følge opp barnas aktiviteter etter skoletid.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Coop Prix Straumen, som også tilbyr posttjenester og ladepunkt for elbil. For et større utvalg av butikker og tjenester er Fauske Handelspark kun en kort kjøretur på omtrent et kvarter unna. Med bil eller buss kommer du deg også effektivt til Fauske sentrum og togstasjonen der.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående

hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger Ferdigattest for enebolig med sokkel, datert 08.02.1977, utstedt av Sørfold kommune. Kopi av denne følger vedlagt.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I tillegg foreligger en godkjent Byggemelding for trapp/overbygg, datert 01.08.1979. Kopi av denne følger vedlagt.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger også følgende dokumentasjon for mindre tiltak på eiendommen:

- Møtebokutskrift (Melding) for tilbygg for uthus/vedskjul, datert 17.11.1993. Tiltaket er referert i møteboken. Kopi av denne følger vedlagt.

- Møtebokutskrift (Melding) for nybygg uthus, 15 m², datert 03.05.1995. Tiltaket er referert i møteboken. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet. Det er installert varmepumpe i trappeoppgang. Det er vedovn i stuen. Elektriske varmekabler er installert på bad, samt i gang og soverom i sokkel. Varmekabler på soverom i sokkel fungerer ikke på nivå 2.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, og ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke må fjernes, eventuelt gjennomføre andre kompenserende tiltak.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til Reguleringsplan Straumen II, stadfestet 16.12.1976. Kommunedelplan Straumen er også gjeldende.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Bodø kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 557 478,- for 2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Guttorm Fjellgård

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-04-2026 i Takstingeniør Alvestad AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3

andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 12.04.2026
Energiattest, datert 14.04.2026
Bygningstegninger, datert 23.04.1976
Ferdigattest, datert 08.02.1977
Matrikkelrapport, datert 11.03.2026
Målebrev, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert 07.07.1978
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert
Kartutskrift
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 451 77 241
Epost: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 480 21 024
E-post: fay.antonsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



























































































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



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
SØRFOLD kommune
gnr. 53, bnr. 187

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21540-1125 **Eiendomsverdi ref nr:** UY3098

Autorisert foretak: Takstingeniør Alvestad AS

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.

Takstingeniør Alvestad AS

Takstingeniør Ben Inge Alvestad er en uavhengig og autorisert takstmann. Ben har jobbet som tømrer i 15 år, og tok mesterbrev i 2017. Han fullførte takstingeniør utdanningen ved NEAK i 2023 og er derfor oppdatert på alle nye lovendringer og forskrifter.

Takstingeniør Alvestad er autorisert ved, og tilsluttet bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Norsk Takst har den beste og mest omfattende utdanningen, og stiller høye krav til jevnlig faglig oppdatering.

Vi takserer i hele Salten. Det vil si kommunene Beiarn, Bodø, Fauske, Gildeskål, Hamarøy, Saltdal, Steigen og Sørfold. Takseringer utenfor dette området kan vurderes ved forespørsel.

TAKSTINGENIØR

Rapportansvarlig

Ben Inge Alvestad

Ben Inge Alvestad
Uavhengig Takstingeniør
TakstAlvestad@outlook.com
911 33 197

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen består av eiertomt, og enebolig .
Bolig består av overetasje og sokkel.
Stor plen og romslig terrasse fra 2020 med gode sol- og lysforhold.
Boligen er oppgradert i de siste årene med bla. nytt bad i 2021.
Renoverte overflater i stue, gang og entré.
Boligen fremstår som vedlikeholdt, men man må forvente at noen av bygningsdelene må byttes/renoveres i tiden som kommer pga. alder og slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, beslag, nedløp, snøfanger og takstige av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har ankomst til kaldloft via luke i taket i gang.
Primært er vinduene 2-lags glass fra byggeår. Med unntak av stuevinduene som er fra 2016 satt inn i 2019, i følge nåværende eier.
Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre: en fra stue til terrasse, og en fra soverom til balkong. Balkongdørene er fra 2017-2018.
Ytttedør er fra byggeår.
Boligen har nyere terrasse/platt på 33m2 mot sør-vest, med tre-rekkverk.
Balkong på 7m2 med utgang fra soverom mot øst.
Balkong har noe værslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv primært av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Stue, gang og kjøkken pusset opp i 2018/2019: ny himling i stue og kjøkken, nye gulv og plater på vegger. Ellers er det nye gulv i hele boligen og alle overflater malt eller plateslått. Alle himlinger som ikke er byttet er malt i senere tid iht. nåværende eier.
Noe bruksslitasje på overflater, gulv har noe hakk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er ev støpt betong.

Boligen har elementpipe, med vedovn i stue med ovn-tilpasset glassplate foran ovn. Sotluke lokalisert i sokkel.
Vedovn er fra 2019.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen dører av forskjellige utførelser: malte fyllingsdører, slette dører og
tredører med sponspeil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder på boligmappa.no
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Badet har elektrisk styrt vifte for ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket har himlingsplater. Vegger av malt betong.
Gulvet har malt/behandlet betong, med klikkfliser av plast over.
Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 90mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på gulv.
Rommet har utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerommet.
Det er naturlig ventilering via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av mørk laminat med 1-1/2 oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Rommet har malt plater på veggene, malte himlingsplater i taket og laminat på gulvet.
Rommet er innredet med innredning med heldekkende servant på vegg med sprutplate over. Vegghengt toalett. Rør-i-rør skap og stakeluke for avløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Nåværende eier opplyser om at det er byttet avløpsrør fra stakeluke og oppover til bad.
Stakeluke er lokalisert på toalettrom.
Boligen har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler.
Det er installert varmepumpe i trappeoppgang.
Pumpen er fra 2019/2020
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er lokalisert på vaskerom.
Boligen har fordelingsskap i gang i sokkelen med 15kurser med automatsikkringer. 14 av disse er i bruk. Ett overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er lett skrående, med fall mot huset fra vest.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er ukjent alder.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Nåværende eier opplyser om at det er en septikkum i oppkjørsel som avløpsrøret er koblet rett gjennom. Kummen er ikke oppfylt

Beskrivelse av eiendommen

med singel, men det er støpt et lokk over kummen.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

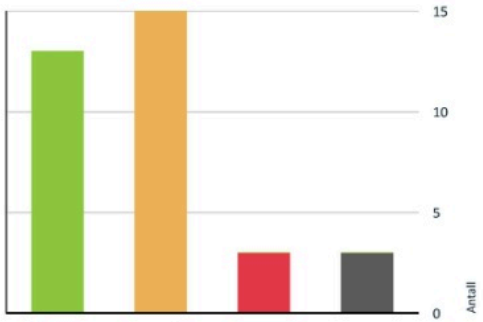
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I første etasje: WC, bad og soverom bygget om til ett bad.
Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet.
I underetasje: brensel- og matbod slått sammen til bod.
Hobbyrom/div. brukes i dag som soverom.
Vegg mellom vindfang og hall er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

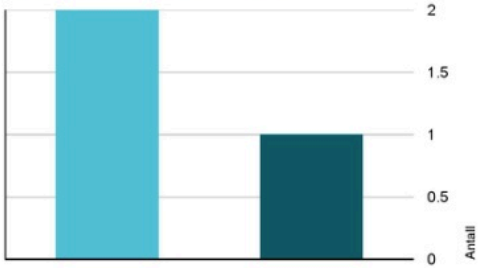
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** 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
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Nytt taktekke i 2018.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag, nedløp, og takstige av metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp er trolig fra byggeår.
Noe lakk avflass tak/pipe-hatter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold/maling av tak/pipe-hatter må vurderes.



Takrenne og nedløp fra byggeår

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning spesielt på sør-side av boligen, har værslitasje/spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Musesperre må etableres.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Kledning



Spredt råteskade på noe av kledningen.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Manlger musesikkring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

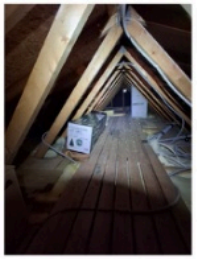
Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har ankomst til kaldloft via luke i taket i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

På befaringsdagen ble det observert muselort i og på isolasjonen på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke hvor eventuelt mus kommer inn i konstruksjon.
På befaringsdagen ble fuktmerker i undertak fukt-kontrollert og det ble ikke avdekket forhøyede verdier. Trolig er fuktmerkene fra før takbyttet.



Kaldloft.



Fuktsøk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Primært er vinduene 2-lags glass fra byggeår. Med unntak av stuevinduene som er fra 2016 satt inn i 2019, i følge nåværende eier.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre: en fra stue til terrasse, og en fra soverom til balkong. Balkongdørene er fra 2017-2018.
Yttedør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør mangler tilfredsstillende beslagsløsning.
Over ytterdør er mur/puss skadet.
Ytterdør er værslitt .
Ene sidevinduet til ytterdør er byttet ut med en metallplate. Det er isolert bak metallplaten ifølge nåværende eier.

Konsekvens/tiltak

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



Ytterdør.



Balkongdør, fra soverom.



Balkongdør, fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

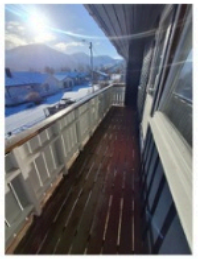
Boligen har nyere terrasse/platt på 33m2 mot sør-vest, med trerekkverk.
Balkong på 7m2 med utgang fra soverom mot øst.
Balkong har noe værslitasje.



Terrasse/platt.



Terrasse/platt.



Balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv primært av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Stue, gang og kjøkken pusset opp i 2018/2019: ny himling i stue og kjøkken, nye gulv og plater på vegger. Ellers er det nye gulv i hele boligen og alle overflater malt eller plateslått. Alle himlinger som ikke er byttet er malt i senere tid iht. nåværende eier.
Noe bruksslitasje på overflater, gulv har noe hakk.

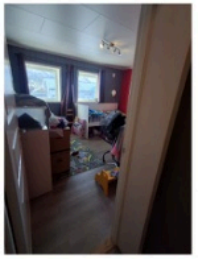
Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stue.



Soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er ev støpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell i på 19mm på hele rommets lengde. Dette gjelder stuegulvet.
Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus.
Gulvet har knirk enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, med vedovn i stue med ovn-tilpasset glassplate foran ovn. Sotluke lokalisert i sokkel.
Vedovn er fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke må fjernes, eventuelt gjennomføre andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.

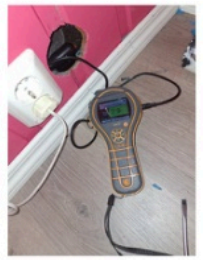
Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

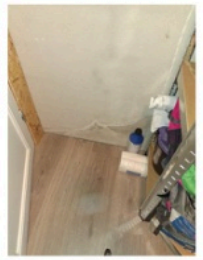
Indikasjon på fuktighet i muren i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

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



Fuktmåling.



Noe saltutslag

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av forskjellige utførelser: malte fyllingsdører, slette dører og tredører med sponspeil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

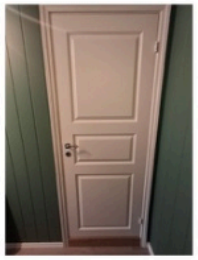
Enkelte dører tar i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

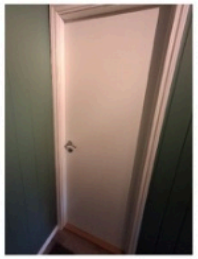
• Enkelte dører må justeres.



Innvendige dører.



Innvendige dører.



Innvendige dører.

VÅTROM

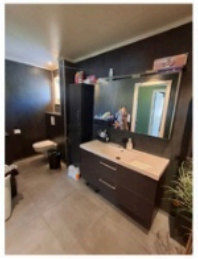
ETASJE > BAD

Generell

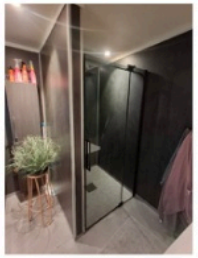
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Bad.



Bad.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Taket har en minimal skade/fuktskade ved kassen til utlufting av kloakken.

Kilde: Egenerklæring

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2021



Noe svelling i takplate.

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

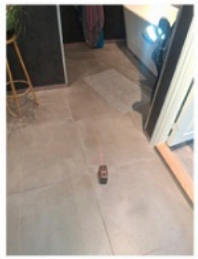
Vurdering av avvik:

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

Gulv har noe motfall på gulv mellom innredning og badekar.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Høydemåling gulv, noe motfall ved laser.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder på boligmappa.no

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Enkelte rør som går gjennom gulv mangler rørmansjetter på dokumentasjonen.
Det bør innhentes informasjon om mansjetter er blitt brukt og ikke dokumentert, eventuelt montere mansjetter om mulig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Sluk badekar.



Sluk dusj.



Rør ved toalett. i dokumentasjon, mangler mansjetter.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt vifte for ventilasjon.



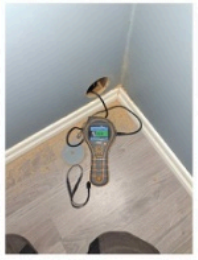
Elektriskvifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,8.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket har himlingsplater. Vegger av malt betong.
Gulvet har malt/behandlet betong, med klikkfliser av plast over.
Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 90mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på gulv.
Rommet har utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerommet.
Det er naturlig ventilering via veggventil.

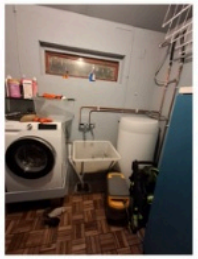
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom.



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vegger er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av mørk laminat med 1-1/2 oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Kjøkken.



Kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

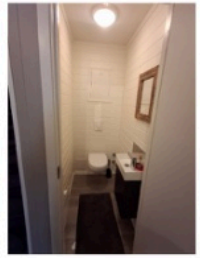
Toalettrom
Rommet har malte plater på veggene, malte himlingsplater i taket og laminat på gulvet.
Rommet er innredet med innredning med heldekkende servant på vegg med sprutplate over. Vegghengt toalett. Rør-i-rør skap og stakeluke for avløp.

Vurdering av avvik:

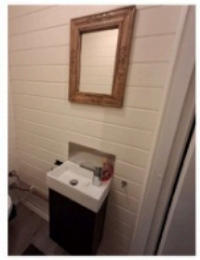
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rør-i-rør skap på toalettrom.



Stoppekran på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Nåværende eier opplyser om at det er byttet avløpsrør fra stakeluke og oppover til bad.
Stakeluke er lokalisert på toalettrom.



Stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i trappeoppgang.
Pumpen er fra 2019/2020.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

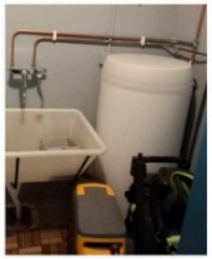


Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er lokalisert på vaskerom.



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.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har fordelingsskap i gang i sokkelen med 15kurser med automatsikkringer. 14 av disse er i bruk. Ett overbelastningsvern.

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.
   1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   På boligmappa.no foreligger det arbeider gjennomført i perioden 2018-2026.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

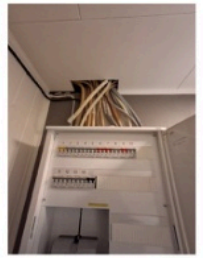
Eier forklarer at varmekabler på soverom i sokkel ikke fungerer på nivå 2.
Nåværende eier forklarer også at det er varmekabler i gang og soverom i sokkel.
Trekkrør over fordelingsskap er synlig.



Fordelingskap



Kursoversikt.



Trekkrør er synlig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

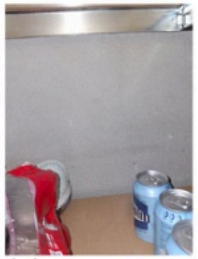
Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker bør pusses i.



Små riss som er synlig i bod.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er lett skrående, med fall mot huset fra vest.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er ukjent alder. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Nåværende eier opplyser om at det er en septikkum i oppkjørsel som avløpsrøret er koblet rett gjennom. Kummen er ikke oppfylt med singel, men det er støpt et lokk over kummen. iht. nåværende eier.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/139 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Entré, Toalettrom, Bod, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 3 050 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Joveien 8 ,8226 STRAUMEN 157 m²	1980	4 sov	19-02-2025	3 990 000	**3 990 000**		3 990 000	**24 783**
2	Buen 5 ,8226 STRAUMEN 139 m²	1974	3 sov	06-06-2024	3 000 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 583**
3	Haugåkerveien 1 ,8226 STRAUMEN 140 m²	1971	4 sov	30-11-2022	2 650 000	**2 700 000**		2 700 000	**19 286**
4	Høgdaveien 1 ,8226 STRAUMEN 165 m²	1980	4 sov	04-04-2022	2 750 000	**3 110 000**		3 110 000	**18 848**
5	Haugåkerveien 4 ,8226 STRAUMEN 166 m²	1976	3 sov	27-06-2022	3 090 000	**3 090 000**		3 090 000	**18 614**
6	Mellomveien 8A ,8226 STRAUMEN 146 m²	1967	4 sov	25-05-2025	2 990 000	**2 875 000**		2 875 000	**18 082**
7	Askveien 4 ,8226 STRAUMEN 150 m²	1982	4 sov	08-05-2022	2 580 000	**2 550 000**		2 550 000	**17 000**
8	Heggveien 16 ,8226 STRAUMEN 140 m²	1979	3 sov	03-05-2023	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**16 071**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

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

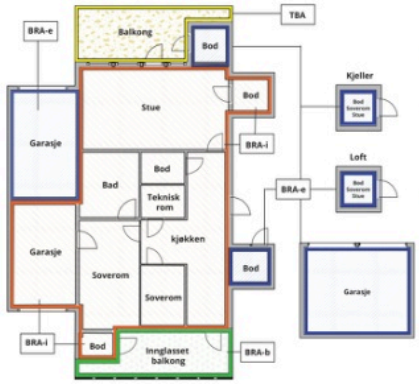
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	84			84	
Underetasje	55	21		76	
SUM	**139**	**21**			
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom/kontor, soverom 2, bad		
Underetasje	Entré, soverom, toalettrom, gang, bod, vaskerom, soverom 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I første etasje: WC, bad og soverom bygget om til ett bad.
Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet.
I underetasje: brensel- og matbod slått sammen til bod.
Hobbyrom/div. brukes i dag som soverom.
Vegg mellom vindfang og hall er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektrikerarbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Ben Inge Alvestad	Takstingeniør
	Guttorm Fjellgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1845 SØRFOLD	53	187		0	861.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heggveien 10

Hjemmelshaver
Fjellgård Guttorm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er ca. 700 m gangavstand sør for sentrum i Straumen. Kjøreavstanden er noe lengre. Skole, barnehage, idrettsanlegg, og friområder, er i nærområdet, innen kort gangavstand.
Utsikt utover nærområdet, og gode lys- og solforhold. Ingen gjennomgangstrafikk.
Nærområdet består av annen småhusbebyggelse i et etablert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus/singel på parkeringsområdet, og plen med enkel beplantning.
Plen/uteområdet trenger noe ferdigstillelse da det nylig har vært gravearbeid på tomten.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Ja
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst			Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	17.04.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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.

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 187
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UY3098

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
1845	53	187			

Adresse: Heggveien 10
Byggeår: 1976
Når kjøpte du boligen: 2018
Postnr.: 8226
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Sumit

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Fjellgård	Fornavn	Guttorm
Ny adresse	Østersida 138	E-post	guttorm86@hotmail.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8252 Sted Rognan	Mobil	45273427

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
[x] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært
[x] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
avretting og membran lagt av Ronald Iversen
vvs utført av Simon Lekanger

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
[ ] Nei [x] Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Ronald Iversen

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?
[ ] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
[x] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?
[ ] Nei [x] Ja
Hvis ja, beskriv: bilder i boligmappa

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
[x] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært
[x] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
vann lagt opp av rørlegger Simon Lekanger, avløpsrør lagt opp selv.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: septikkum i oppkjørsel som er koblet rør gjennom men ikke oppfylt med singel. støpt lokk over kum.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

byttet noe tro, rev bort all papp og lagt ny selvbygger papp og så lagt decra tak i 2018. nye luftehatter og pipehatt samme tid

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ny tertasse på sør og vest siden i 2020. gravet ned og støpt pilarer.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Haneseth 2018 2021 2022 og 2024

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2018 2021 2022 2024

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: ikke nedgravd, var en i kjeller som er fjernet før jeg kjøpte huset

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

pusset opp gang og toalett nede i 2020.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: var før 1 wc 1 bad og 3 soverom i 2 etg, Wc bad og 1 soverom er nå 1 bad.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

stue, gang og kjøkken pusset opp i 2018/2019 nytt kjøkken, ny himling i stue og kjøkken, nye gulv og plater på vegger.
nye vinduer stue, gang og kjøkken.
ellers er det nye gulv i hele boligen og alle overflater malet eller plateslått. alle himlinger some ikke er byttet er malet.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Straumen 25/03/26

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

bankID SIGNERT: 12.04.2026
Fjellgård Guttorm

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Guttorm Fjellgård

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heggveien 10
8226 Straumen

1845-53/187/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: bygget nytt bad fra bunnen. membran og vvs gjort av fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

nye sluker og ny flytsparkel varmekabler og membran lagt av fagfolk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt undertak og decra tak. vinduer stue, kjøkken og gang byttet, terraser dører byttet stue og soverom.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrase på sør og vestsiden av huset. gravet og støpt pilarer. nytt rekkverk på altan mot øst.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

observert litt muselort på kvist, lagret julepynt uten å ha merket noe til det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Servicerørleggeren Bodø as

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i hele huset fra stoppekran og inn, fordelingskap nede i toalettrom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: servicerørleggeren Bodø as

   Beskrivelse av arbeidet: montasje ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vedovn og montert ny pipehatt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Haneseth as

Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringskap og nye kurser i deler av huset, alt elektrisk er kontrolert og delvis byttet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

utvidet innkjørsel og bygget nytt vedskjul.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

litt skjevt uthus, har rettet det delvis opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: rettet opp uthuset.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Den norske stats husbank

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Straumen i Sørfold		53	187	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	Enebolig m/sokkel	27/4-76	6/5-76	56/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Harald Ness	8226 Straumen	41743

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Linds Trelasthandel	8000 Bodø	20189

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bolighuset er fullt ferdig og utført i samsvar med vedlagte tegninger.
Byggherren har tatt boligen i bruk 31 januar 1977.

Straumen den 8 februar 1977

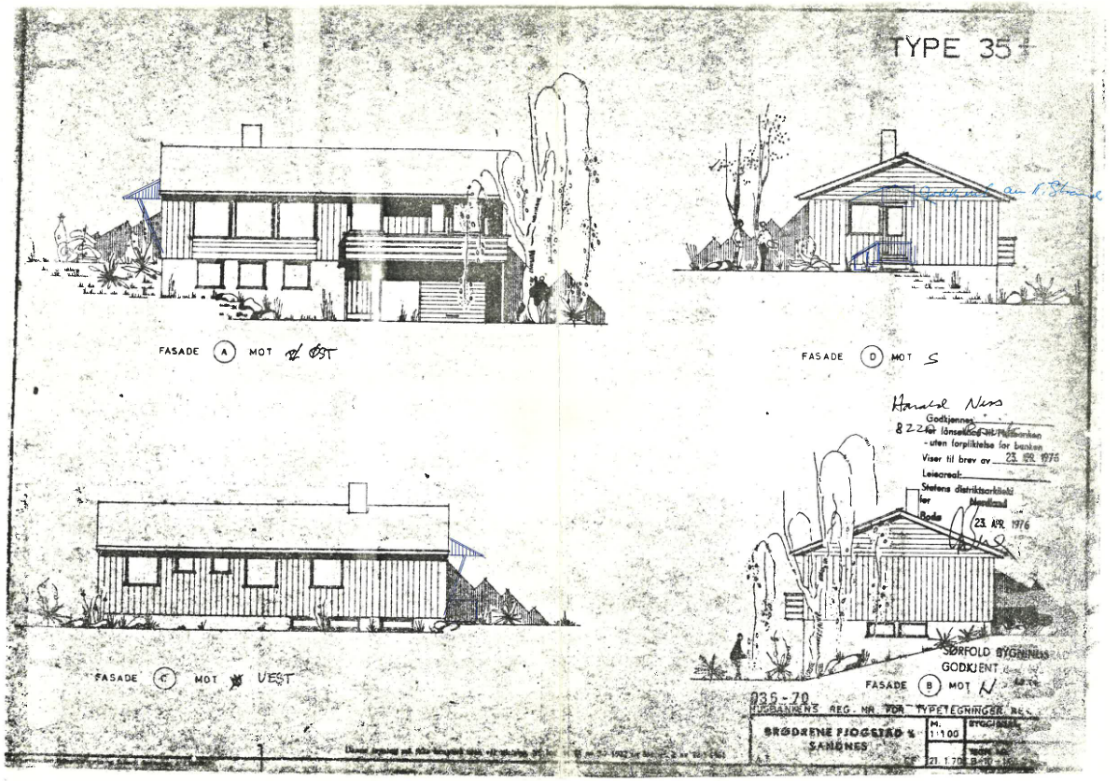
Kjartan Strand
bygningssjefen

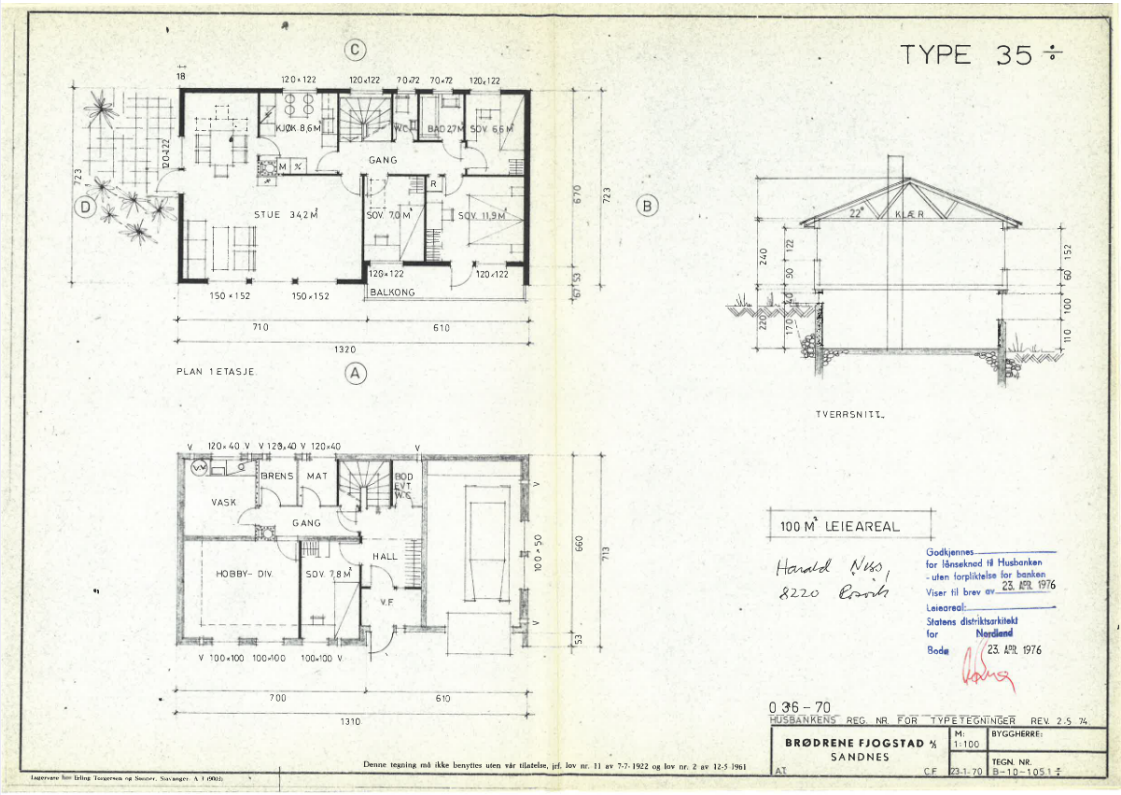
Sendes:

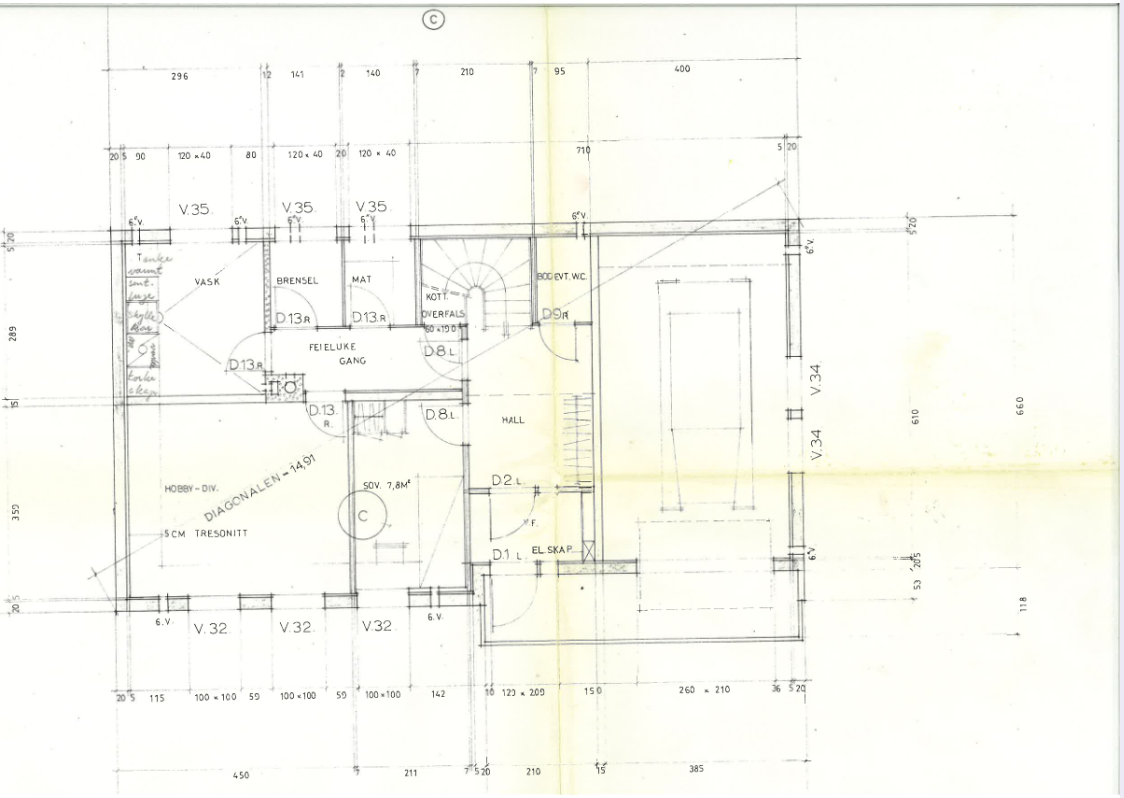
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeledervemyndighet
- ☐ Sørfold Sparebank, 8220 Røsvik.
- ☐ Lind Trelasthandel, 8000 Bodø
- ☐ Sørfold folkeregister.

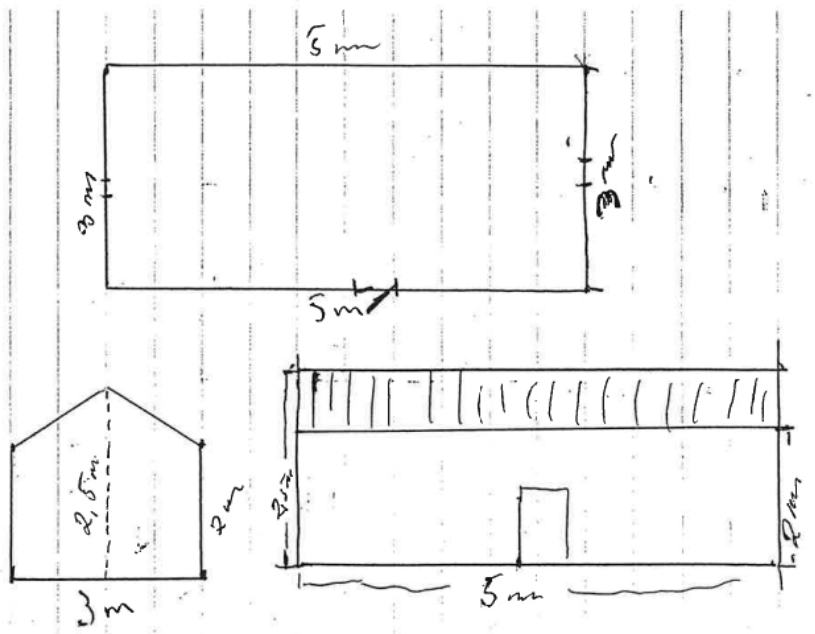
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

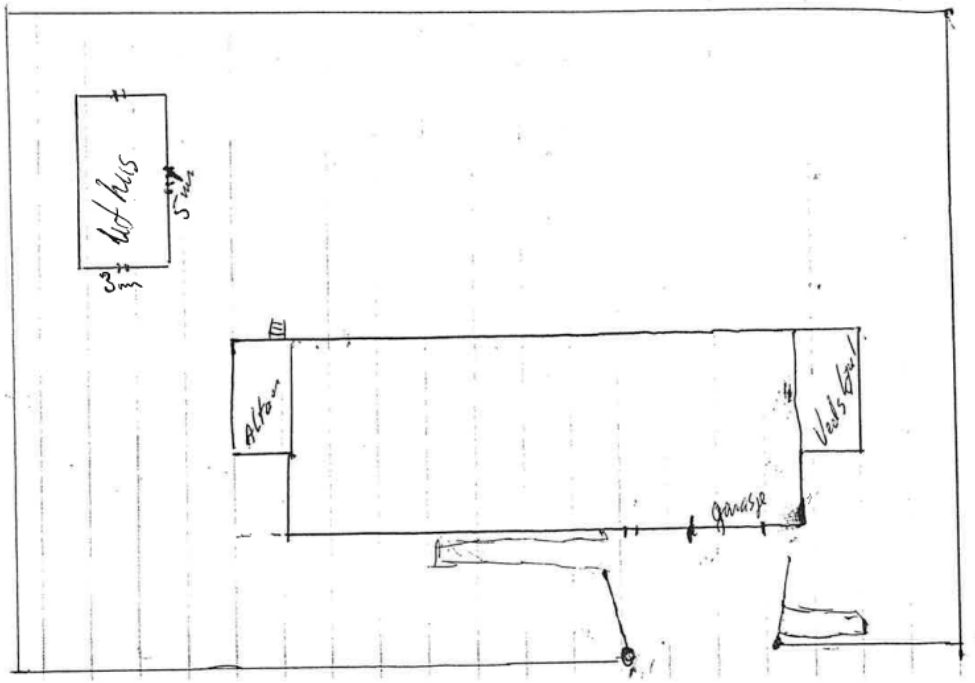

TYPE 35 ÷
FASADE (A) MOT ØST
FASADE (D) MOT S
FASADE (C) MOT VEST
FASADE (B) MOT N
Godkjennes
8220 for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 23. APR. 1976
Leieareal:
Statens distriktsarkitekt for Nordland
Bodø 23. APR. 1976
SØRFOLD BYGGENIS
GODKJENT
035-70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER REV. 2-5 74
BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES
M. 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR.
AT
CF 23-1-70
B-10-1051


TYPE 35 ÷
C
D
A
B
KJØK 8,6M²
WC
BAD 2,7M²
SOV 6,6 M²
GANG
STUE 34,2 M²
SOV 7,0 M²
SOV 11,9 M²
BALKONG
PLAN 1 ETASJE
BRENS
MAT
VASK
GANG
HOBBY- DIV.
SOV 7,8 M²
HALL
V.F
TVERRSNITT
KLÆR
100 M² LEIEAREAL
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 23. APR. 1976
Leieareal:
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodø 23. APR. 1976
035-70
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER REV. 2-5 74
BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR.
AT
CF 23-1-70
B-10-1051
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961





SØRFOLD BYGNINGSRÅD



Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Straumen II		53	187	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig m/sokkel	27/4-76	dato 6/5-76 sak 56/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Harald Ness	8220 Røsvik i Salten	41210

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Lind's Trelasthandler A/S	8000 Bodø	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Bygn.rådet godkjenner planen og tillatelse gis.

Straumen den 14 mai 1976

Kjartan Strand
bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ Sørfold folkeregister
- ☐ Statens arbeidstilsyn, 11 distr., Bodø
- ☐ Boliginformasjon, Ebbelsgt. 3, Oslo 1

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MØTEBOK

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sørfold	Bygningsråd	Straumen	11 juni 1979

Sak nr.

103/79. HARALD NESS, 8226 STRAUMEN.

Søknad datert 25/5-79 om tillatelse til bygging av overbygg over trapp, gnr. 53/187.

Vedtak:

Søkeren bes kontakte bygningssjefen slik at en kan komme frem til enighet om en annen utforming på utbygget.
Dersom søkeren aksepterer at forslaget bygningssjefen kommer med gis det byggetillatelse.

Sign.

Utskrift sendt til Bygningssjefen, søkeren.
Sørfold bygningsråd, Straumen 25 juni 1979

W. Arntzen/sekr.

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 10-76

SØRFOLD BYGNINGSRÅD

GODKJENT den 1/2 1975

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: SØRFOLD
8226 STRAUMEN

SØRFOLD BYGNINGSRÅD
J. nr: 1/13
Arkiv: N
Dato: 25/6.75

Arbeidssted: 8226 STRAUMEN — Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): 53/187

Byggherre: HARALD NESS — Adresse: STRAUMEN — Tlf.

Anmelder/ansvarshavende — Adresse — Tlf.

Bygget
Bruttoareal m²
Art: ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod
Annet: TRAPP/OVERBYGG

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn. m | Til eiend.grense m | Til veg (midte) m
☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☐ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides
☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet
Annet

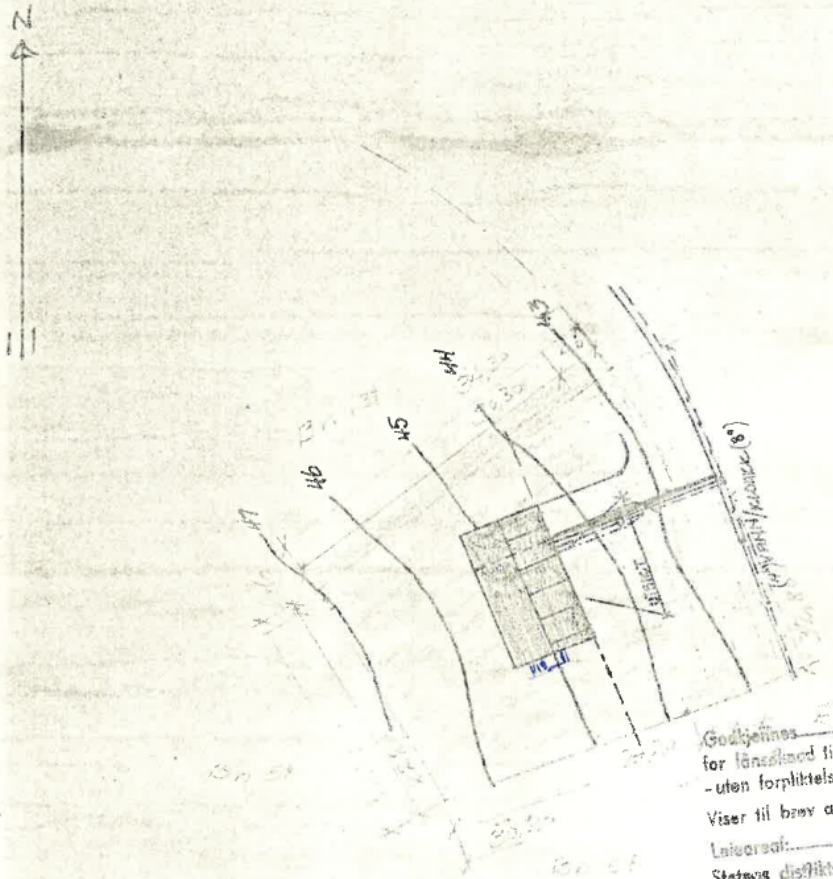
Byggegrunn, drenering
☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☒ Løs på bakken
Fabrikk, type
Utførelse
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner./e.ementer
Materiale — Annet
☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium
Fasadebehandling — Annet
☐ Liggende kledning ☐ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium
Isolasjon — Annet
☐ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker
Innvendig kledning — Annet
☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel
Taktekking — Annet
☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium
Dokumentasjon — Evt. henv.
☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag

Andre opplysninger

Underskrifter
Straumen den 25/6-79
Harald Ness
Byggherres underskrift — Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-78



Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
SØRFOLD	TEKNISK HOVEDUTVALG BYGNINGSRÅDET	RÅDHUSET	03.05.95

Sak nr.

32/95 REFERATER OG MELDINGER.

1. MELDING JFR. PBL § 86 a, NYBYGG UTHUS, GNR. 53/187.
   -Melding dat. 10.03.95 om nybygg uthus, 15 m².
   -Melder: Elle Ness, Heggveien 10, 8226 Straumen.

2. MELDING JFR. PBL § 86 a, TILBYGG HYTTE, RISMÅLSVATNET HYTTEFELT, GNR. 28, BNR. 4.
   -Melding dat. 15.03.95 om tilbygg hytte, 16 m².
   -Melder: Roger Hansen, Storgt. 44, 8200 Fauske.

3. MELDING JFR. PBL § 86 a, TILBYGG HYTTE, ASPENES, GNR.26/12.
   -Melding dat. 05.04.95 om utvidelse av tilbygget på hytta til toilett og badstu med 13,8 m².
   -Melder: Kristen Sivertsen, Otto Sverdrupsv. 4, 8003 Bodø

4. MELDING JFR. PBL § 86 a, REPARASJON/UTVIDELSE NAUST, GNR. 52/60.
   -Melding dat. 21.04.95 om tilbygg rearasjon/utvidelse av naust ved Rebosnes.
   -Melder: Snefrid Hansen, Asp vn. 23, 8200 Fauske.

5. AD. FREDNINGSFORSLAG LAKSÅGAOSEN NATURRESERVAT.
   jnr.218/95 ark. 123.
   -Klageskriv fra grunneiere v/Idar Nedregård til fylkesm. miljøvernavd., dat. 01.02.95 vedr. fredningsforslaget.

6. TILLATELSE TIL ETABLERING AV ANLEGG FOR KULTIVERINGS-VIRKSOMHET AV LAKSEFISK - N/SF 7., jnr. 332/95, ark.U43
   -Tillatelse fra Fiskerisjefen i Nordland dat. 03.04.95 til Statkraft avd. Kobbelv, v/M. Alfheim.

7. OPPHEVING AV VEDTAK I BYGN.RÅD SAK 33/94, GNR.52/21.
   -Skriv fra teknisk etat v/H. Storhaug til bygn.rådet datert 06.04.95 vedlagt:
   *Skriv fra fylkesmannen til Geir Paulsen dat. 03.04.95.
   *Fylkesjordbrukssjefens vedtak, dat. 31.03.95.

8. SISOMAR A/S, SØKNAD OM KONSESJONSUTVIDELSE, MØRSVIK.
   jnr.401/95, ark.U43.
   -Søknad fra Sisomar til Fylkesmannen dat. 10.01.95, om utvidelse av konsesjon i Mørsvik fra 500.000 stk. til 1.000.000 stk. smolt.
   -Annonse, utlagt til offentlig ettersyn fra 20.02.95.
   -Skriv fra teknisk etat til firskerisjefen dat. 21.04.95.

Refr.

Sign.	Utskrift sendt til
A.R.	pkt. 1 - 4, folkereg.

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
SØRFOLD	TEKNISK HOVEDUTVALG BYGNINGSRÅDET	RÅDHUSET	17. NOVEMBER 1993

Sak nr.

forts.
82/93 REFERATER OG MELDINGER:

9. AD. SAKSBEHANDLING AV SAKER SOM HØRER INN UNDER PBL.
   ARK. U11&00.
   -Skriv fra Nordland reindriftsamers fylkeslag, dat.25.10.93 hvor de ber om at alle saker som vil beskjære reinbeiteland, og ssom skal behandles i h.h.t. PBL, til de berørte reinbeitedistr. og til Reindrifts-agronomen i Nordland til høring.

10. MELDING JFR. PBL §86 A, TILBYGG BOLIG, GNR. 66/70,RØSVIK
    -Melding dat. 03.09.93 om tilbygg/endring bolighus.
    -Melder: Arne Arntsen, Boks 1, 8220 Røsvik.

11. MELDING JFR. PBL §86 A, TILBYGG BOLIG, GNR. 58/6, SELJEÅS
    -Melding dat. 13.09.93 om tilbygg for vindfang/bod, bolighus.
    -Melder: Erling Pedersen, Seljeås, 8226 Straumen.

12. MELDING JFR. PBL §86 A, NYBYGG UTHUS/VEDBOD, GNR. 28/37.
    -Melding udat. om nybygg for uthus/vedbod på Kvarv.
    -Melder: Laila Pedersen, Kvarv, 8226 Straumen.

13. MELDING JFR. PBL §86, TILBYGG BOLIGHUS, GNR. 53/187.
    -Melding dat. 07.10.93 om tilbygg for uthus/vedskjul.
    -Melder: Elle K. Ness, Heggveien 10, 8226 Straumen.

Referert.

Representanten for å ivareta barns- og unges interesser i plan- og byggesaker ber om å bli tatt med i plan-arbeidet for Straumen Sentrum fra starten.
Oversendes til Rådmannen.

Sign.	Utskrift sendt til
L. F.	pkt. 10 til 13: likn.ktr.

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-84

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak 4

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Frikluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☒ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Joga 19/19

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers brannmotstand ☐ døråpnes brannmotstand ☐ brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ varmeheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

SØRFOLD BYGNINGSRÅD GODKJENT Dato 6/5 1976 Ws Samtgn

SØRFOLD BYGNINGSRÅD
J. nr.: 18
Arkiv: N/76
Dato: 14/5 76

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Sørfold kommune
Straumen

Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr.

Straumen 2. 53 187

Eier/Fester av tomt | Adresse | Telefon

Harald Ness Rønvik 41210

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Rønvik den 27/4 1976
Sted

Harald Ness — Byggherrens underskrift — 8220 Rønvik i Saltn — Adresse — 41210 Telefon

Linds Trelastkjøp — Anmelders underskrift — Rønvik — Adresse — 20189 Telefon

N.F.B. blankett 6.08/03.74 (Trelastindustriens Forlag) Nr. 7727 Enkelt Sem. & Sørensen A/S, Oslo.

2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33
Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81
F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense mer enn 4 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt 15 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26
F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 93 m²

Sum bebygget grunnareal 93 m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 100 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65
Bl. § 66.2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannsanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31
F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate mer enn 10 % lys ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☒ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68
F.kap. 42:5
F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv)

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Blankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv)

3

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annet utførelse (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

GM/ 53/187

KOPI

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Nordland

J.nr. 1137/76 (Bes oppgitt ved senere henvendelser) Dato 18.8.76

Harald Hess,
8220 Røsvik i Salten.
(Postadresse)

1845 (Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 28.4.76

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Straumen Gnr. 53/187 (gate, vei nr., g.nr. br.nr.) Sørfold (kommune)

Byggets art: Enebolig og gruppenr.: 1

Arbeidets art*): nybygg /tilbygg /påbygg; gjenreisning etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*): tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker); eller evnt. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal)	90 m²
Antall etasjer	1 + uetg.
Brutto golvflate til andre formål enn bolig	m²
Leieareal til beboelse	100 m²
Antall leiligheter	1
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken	5
Antall hybler	

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 „ „ kjøkken									
2 „ „ „									
3 „ „ „									
4 „ „ „									
5 „ „ „	1	1	1		1	1		1	
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	1	1	1		1	1		1	

Skriv ikke i dette „vindu" !

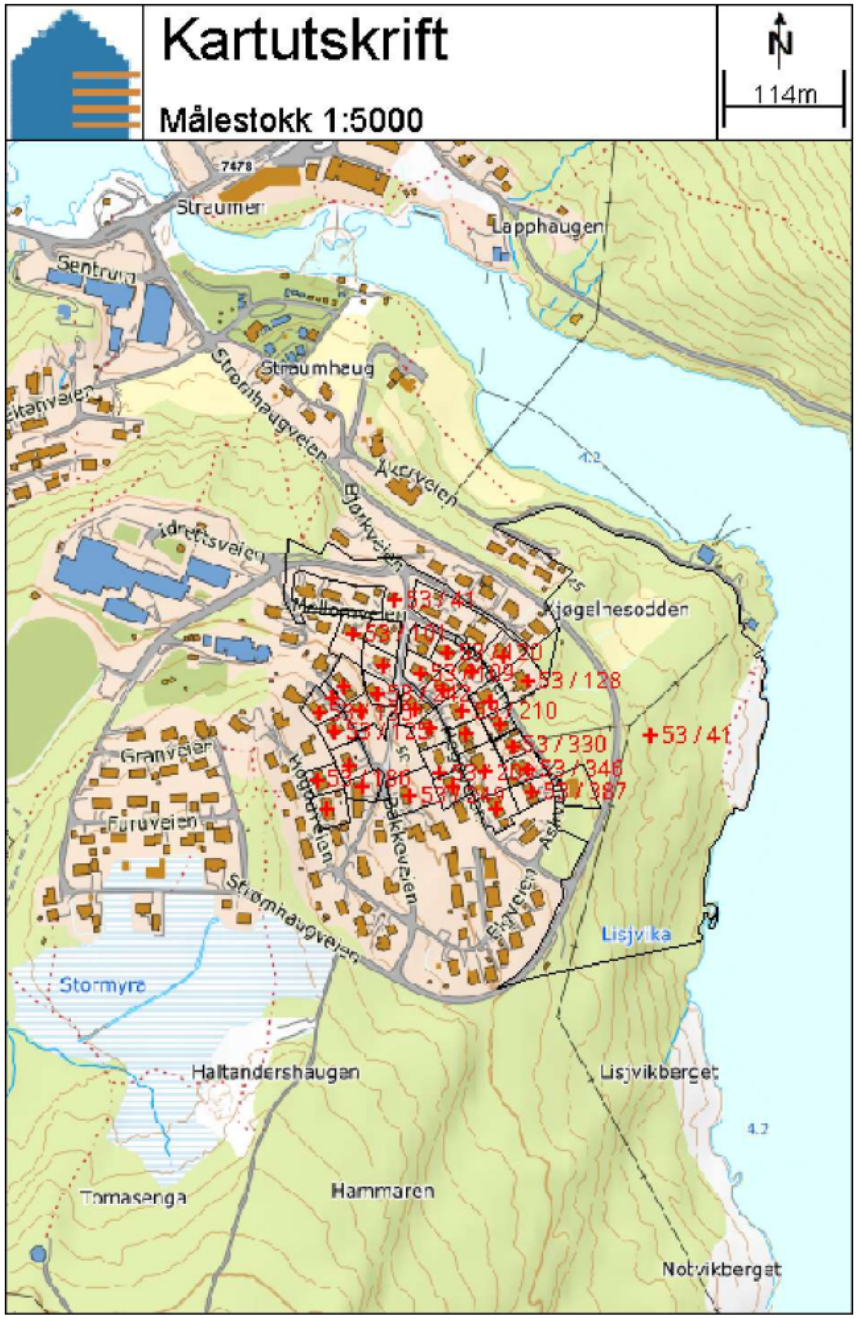
(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

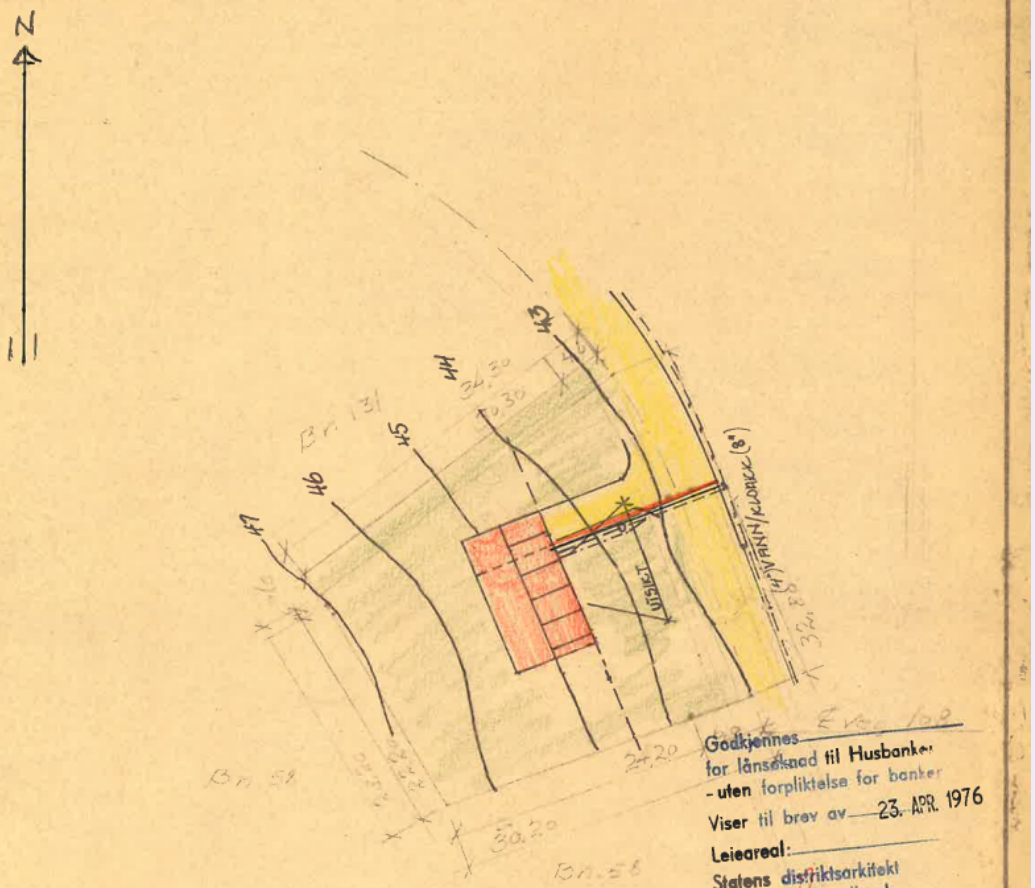
Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda, men „vinduene" skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

H - 010

Blanketten utarbeidet av Komm. og arb.dep.

20000 SETT 12.75 MULTISET A.S





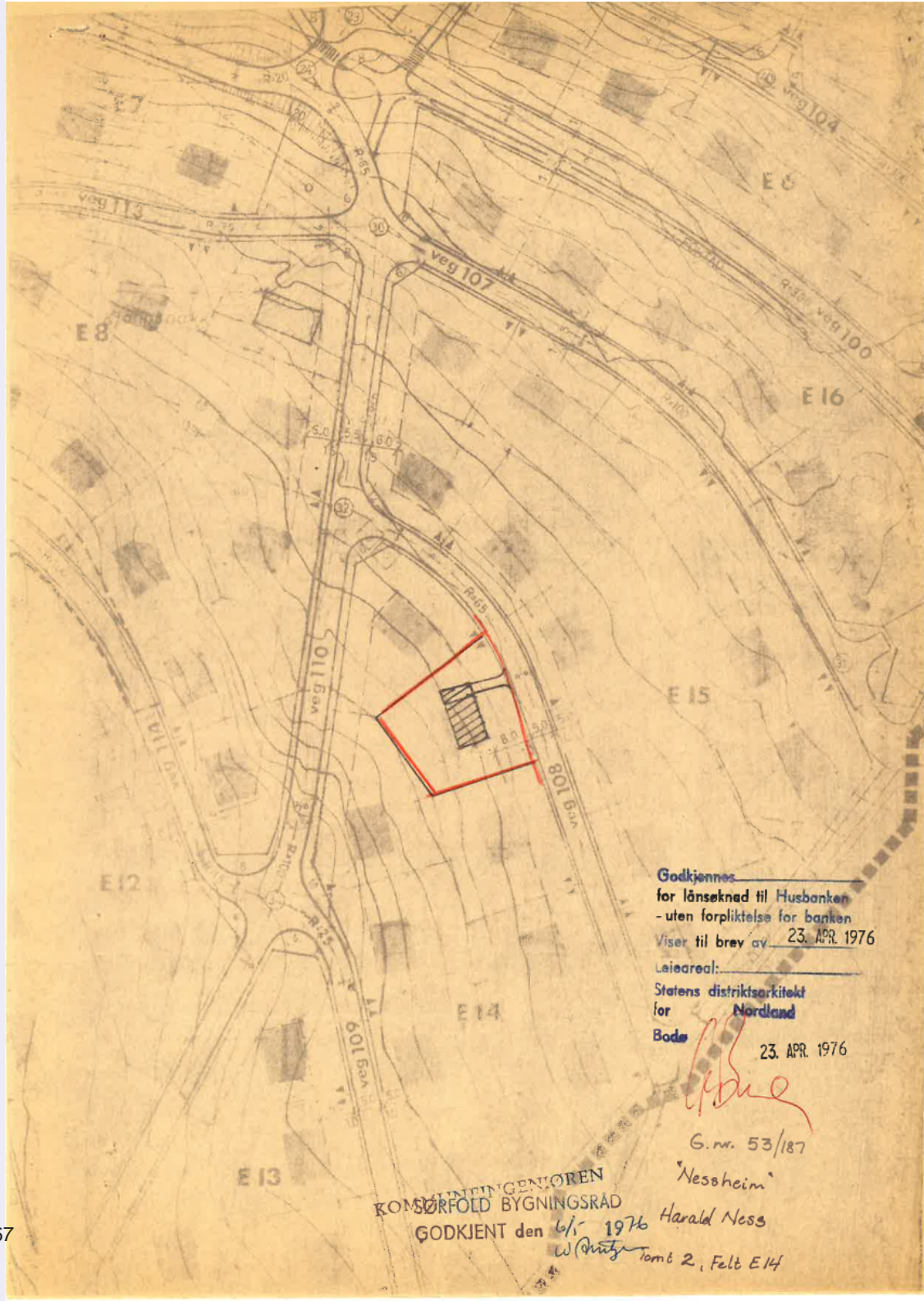
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 23. APR. 1976
Leieareal:
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodø 23. APR. 1976

G.nr. 53/187, Sørfold
"Nessheim"

SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT den 6/5 1976

Harald Ness 8220 Røsvik FJOGSTADHUS 35÷	Målestokk: 1:500	Tegn. 5/5-76 EG Trac. Kfr.
Situasjonsplan 2. E/4 Straumen II, Bnr 187 Areal = 845,0 m²	Erstatning for: Erstattet av:	

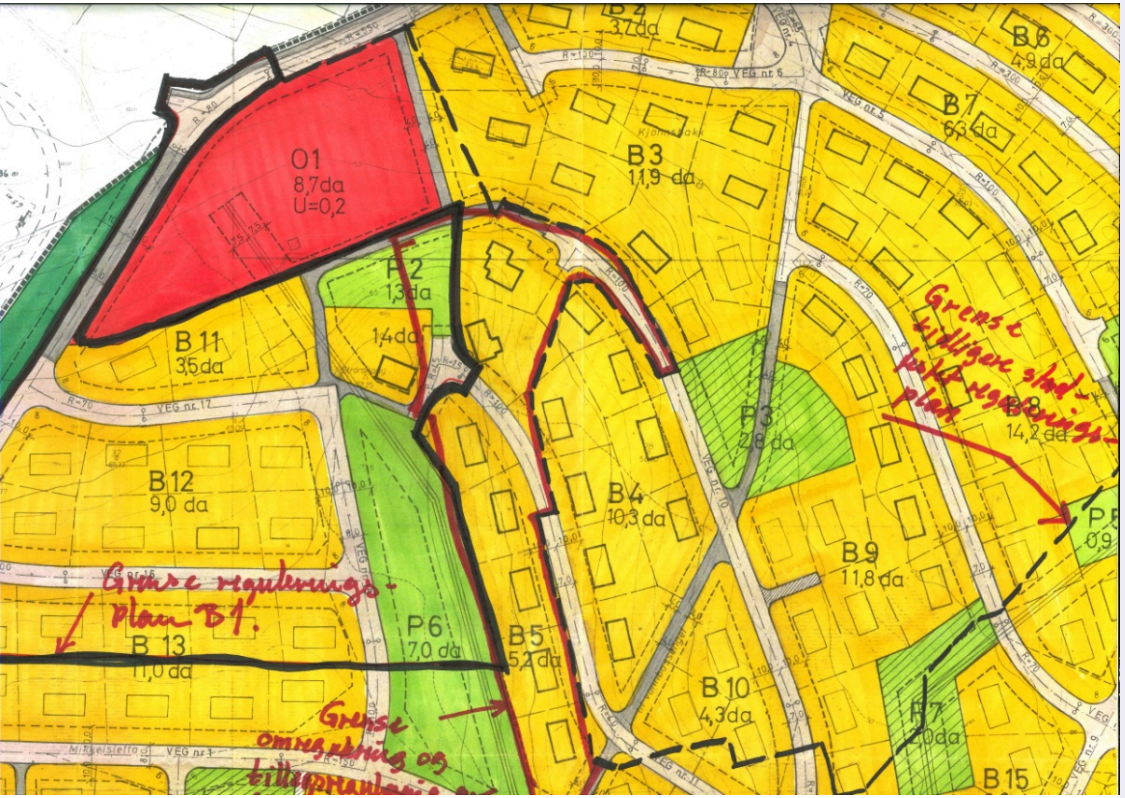
Nr. 2257/6(... & Stenersen A/S, Oslo 2 · 69

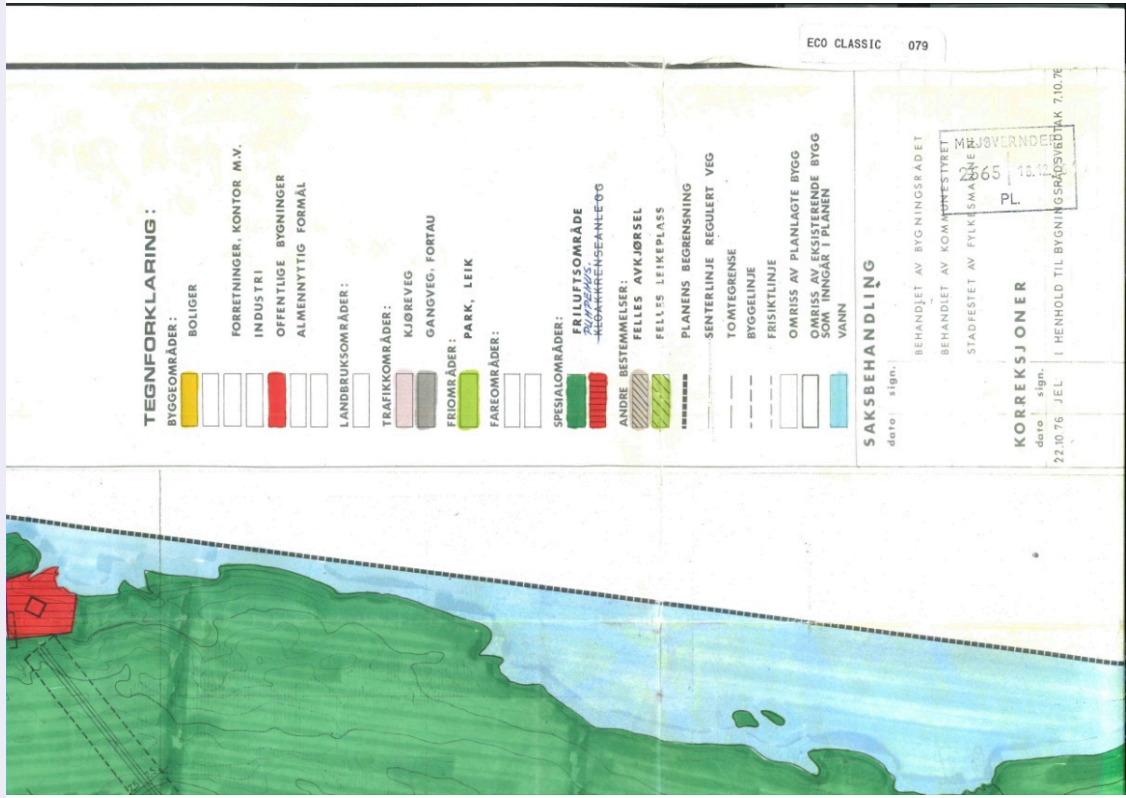


Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 23. APR. 1976
Leieareal:
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodø 23. APR. 1976

G.nr. 53/187
"Nessheim"
Harald Ness
Tomt 2, Felt E14

KONSULENTINGENIØREN
SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT den 6/5 1976


O1
8,7da
U=0,2
B 11
3,5da
P2
1,3da
1,4da
B3
11,9 da
B4
3,7da
B5
4,9 da
B7
6,3da
B12
9,0 da
B 13
11,0 da
P6
7,0 da
B5
5,2da
B4
10,3 da
B9
11,8 da
B 10
4,3da
B15
Grense reguleringsplan B1.
Grense omregulering og tilleggsplan
Grense tidligere stadfestet reguleringsplan


ECO CLASSIC 079
TEGNFORKLARING:
BYGGEOMRÅDER:
BOLIGER
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
LANDBRUKSOMRÅDER:
TRAFIKKOMRÅDER:
KJØREVEG
GANGVEG, FORTAU
FRIOMRÅDER:
PARK, LEIK
FAREOMRÅDER:
SPESIALOMRÅDER:
FRILUFTSOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER:
FELLES AVKJØRSEL
FELLES LEIKEPLASS
PLANENS BEGRENSNING
SENTERLINJE REGULERT VEG
TOMTEGRENSE
BYGGELINJE
FRISIKTLINJE
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
SAKSBEHANDLING
dato sign.
BEHANDLET AV BYGNINGSRÅDET
BEHANDLET AV KOMMUNESTYRET
STADFESTET AV FYLKESMANNEN
MOTTATT
1965
PL.
KORREKSJONER
dato sign.
22.10.76 JEL
I HENHOLD TIL BYGNINGSRÅDSVEDTAK 7.10.76

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 1845 - SØRFOLD
Gårdsnummer: 53
Bruksnummer: 187

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.03.2026 kl. 09:32
Produsert av: Gerd Pedersen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NESSHEIM
Etableringsdato:	04.10.1974
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 53 / 187	861,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090786	FJELLGÅRD GUTTORM		HEGGVEIEN 10 8226 STRAUMEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090786	FJELLGÅRD GUTTORM		HEGGVEIEN 10 8226 STRAUMEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7469716	525773		861,2 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning | **Forretningsdokumentdato** | **Tinglysing** | **Matrikkelføring**
Forretningstype | **Kommunal saksreferanse** | **Status** | **Endret dato** | **Signatur** | **Dato**
Årsak til feilretting | **Nettadresse (URL)**
Annen referanse

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 04.10.1974
Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1845 - 53/58	-845
Mottaker	1845 - 53/187	845

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Heggveien	1080	10			Grunnkrets	0204	Straumen	Nei
						Stemmekrets:	6	Straumen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10050501	Sørfold	
				7469714	525770	Postnr.område:	8226	STRAUMEN	
						Tettsted:	7702	Straumen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 047 118		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7469714	Øst: 525770	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

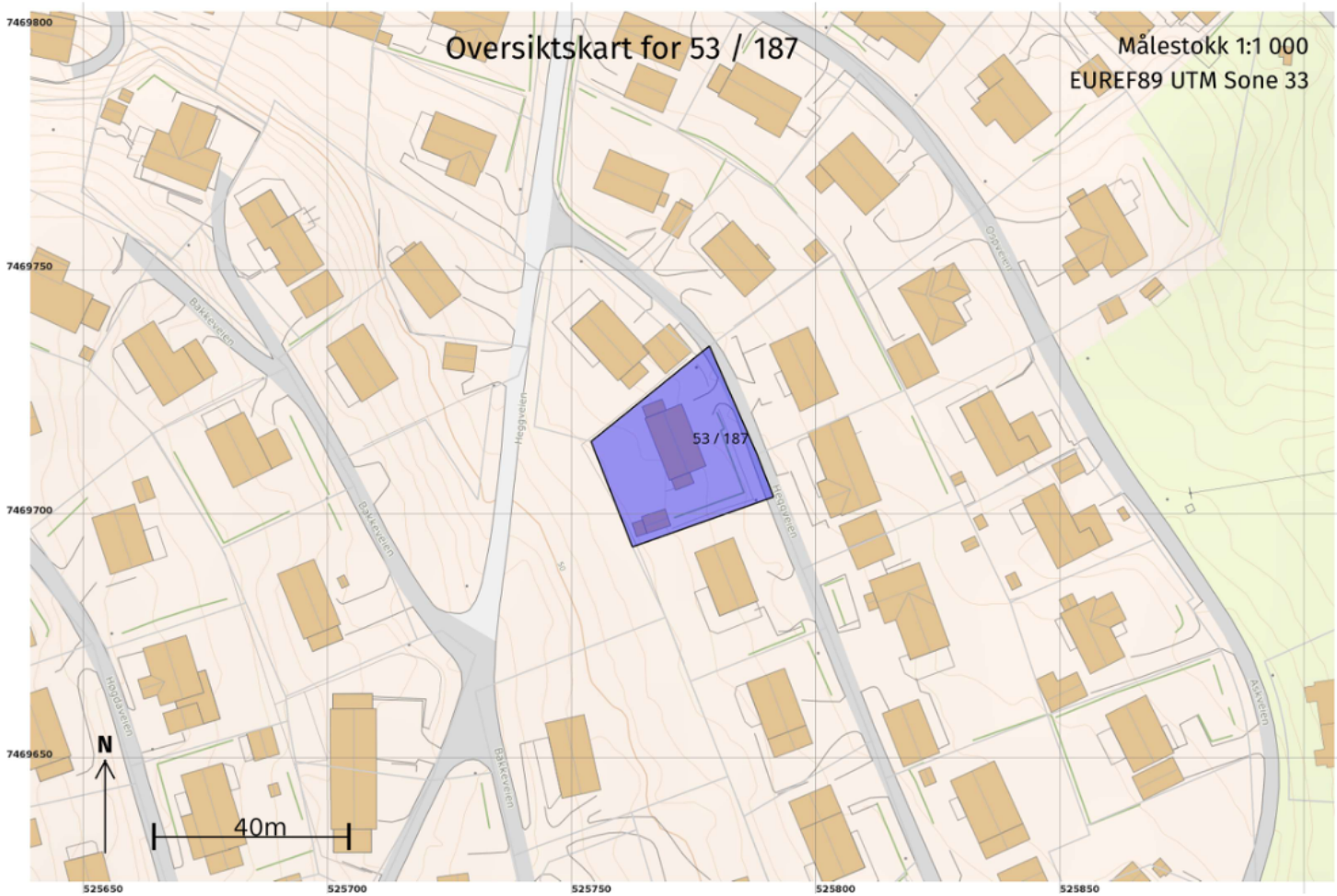
Etasjer

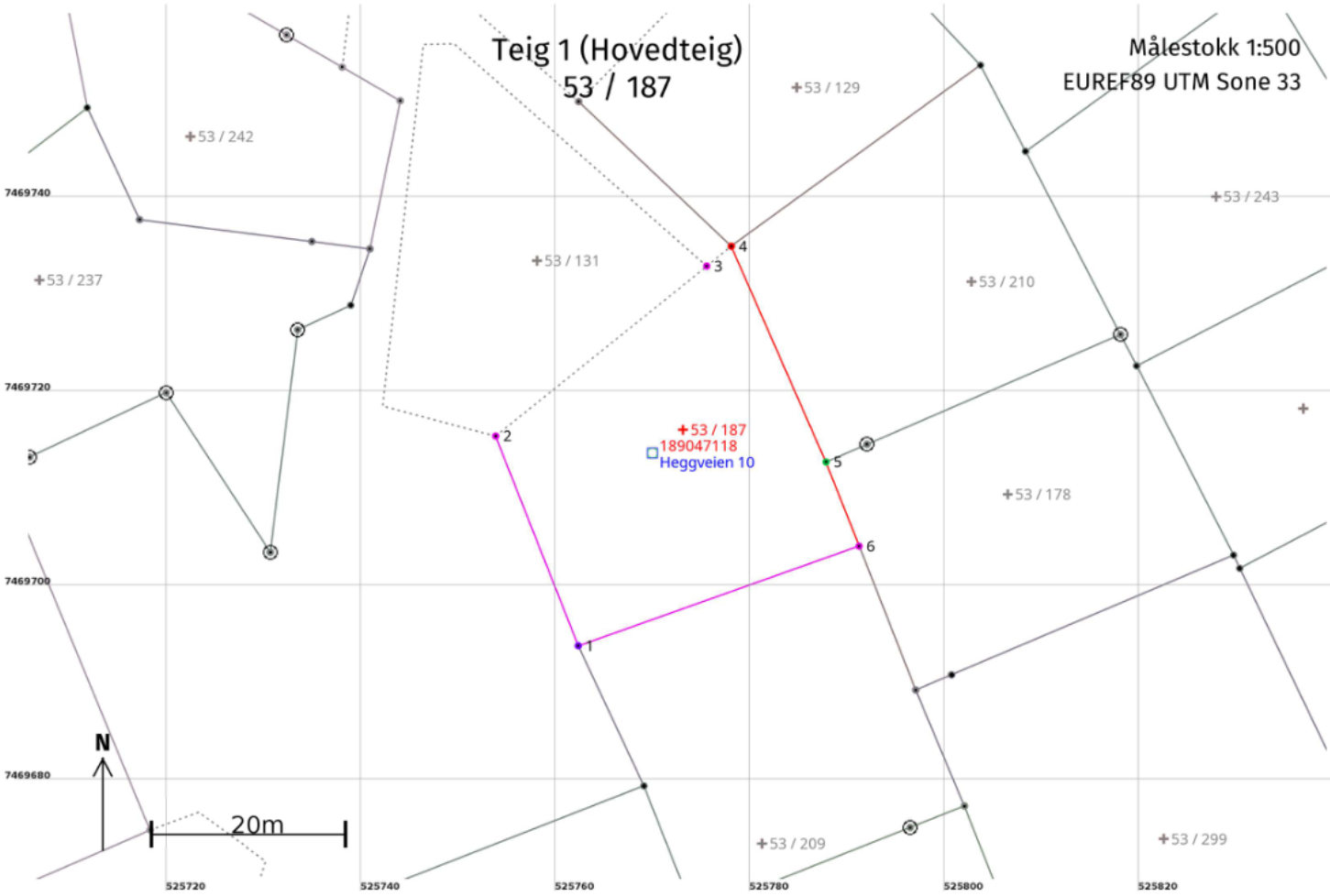
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1080 Heggveien 10	H0101	Bolig	0	0		0	0	53/187

70





Areal og koordinater

Areal: 861,2 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7469716 **Øst:** 525773

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7469694,17	525762,39		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	56	
			23,19				
2	7469715,75	525753,90		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	
			27,86	Hjelpelinje fiktiv grense		200	
3	7469733,24	525775,59		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			3,25	Hjelpelinje fiktiv grense		200	
4	7469735,28	525778,12		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			24,24				
5	7469713,08	525787,85		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			9,30			1000	
6	7469704,42	525791,25		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			30,63				

Sørfold kommune
Personal-og organisasjonsavdelingen

[MottakerNavn]
[Adresse]
[Postnr] [Poststed]

[Kontakt]

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
[Ref]	2026/404	Gerd Pedersen, 75685000	11.03.2026

Eiendomsopplysninger gnr 53/187, Heggveien 10 - Ordrenummer: 1154851

Eiendommen er regulert til bolig, Se Reguleringsplan Straumen II, Stadfestet 16.12.1976 med bestemmelser!

Bygningstegninger og ferdigattest allerede oversendt.

Med hilsen

Gerd Pedersen
Konsulent

1 Straumen II - Heggveien 10
2 Reguleringsplan Straumen II - tegnforklaring
3 Reguleringsplan Straumen II - bestemmelser
4 Heggveien 10 gnr 53 187Kart 1 5000
5 Heggveien 10 gnr 53 187Kart 1 500
6 Matrikkelrapport Heggveien 10 gnr 53 187

Mottakere:
NORKART AS
Donat Tsegay

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Postadresse	Telefon	Telefaks	Bank	Org.nr
Sørfold Kommune, Rådhuset, 8226 Straumen	75 68 50 00	75 68 50 01	4638 07 00638	972 417 750

E-post: post@sorfold.kommune.no www.sorfold.kommune.no

Eiendomsopplysninger Heggveien 10, 8226 Straumen - gnr/bnr 53/187:

Avgiftstype	Kjøring	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Årsbeløp (u/mva)	Årsbeløp (m/mva)
Løpende	November	Feiing/tilsyn fyringsanlegg	1	Stk	400,00	400,00
Løpende	Mars	Vannavgift 0 - 100 kvm.	1	Stk	4 232,00	4 866,80
Løpende	Mars	Abonnementsgebyr vann Bolig	1	stk	4 628,00	5 322,20
Løpende	Mars	Kloakkavgift 0 - 100 kvm	1	Stk	2 634,00	3 029,10
Løpende	Mars	Abonnementsgebyr avløp Bolig	1	stk	4 386,00	5 043,90
Sum					16 280,00	18 662,00

Restanse er siste faktura som har forfall 30/3-26 på kr 3044,-.

FYLKESMANNEN I NORDLAND
07. JUL 78 04869
ARK.NR.:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STRAUMEN II I SØRFOLD KOMMUNE (jfr. tegn.2125-2)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasje. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Utnyttelsesgraden for boligområdene skal ikke overstige 0.1.

§ 3

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

FYLKESMANNEN I NORDLAND
07. JUL 78 04869
ARK.NR.:

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL.

a) ~~Bebyggelsen skal nyttes til offentlige kontorer og institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o.l.~~ Boliger kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som betjeningsboliger, vaktmesterboliger o.l. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

~~b) Forretninger, kontorer o.l. kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel.~~

c) Bebyggelsens art og utformimg, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER.

a) Ved godkjenning av situasjonsplan kan bygningsrådet kreve anlagt felles avkjørsler.

b) Rabatter og vegskråninger skal tilsås og gis parkmessig behandling.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlinger av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sørfold kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 9. november 1977.

Ole S. Aavatsmark.

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Arild Sletten.

Sørfold kommune

Arkiv:
Saksmappe: 06/00435-1
Saksbehandler: Margrete Myran
Dato: 16.05.2006

MØTEBOK

SAKSGANG:			
R.f.	*Utvalg*	*Møtedato*	*Utvalgssak*
1	Plan- og ressursutvalget	30.05.06	039/06

Mindre vesentlig reguleringsendring Straumen 1 øst Straumen 1 vest, Straumen2 Kvarv boligfelt og Sletten boligfelt

Sign:	*Utskrift sendt til:*

Vedlegg:

Rådmannens innstilling:
I medhold av plan og bygningslovens § 17-2 vedtas en mindre vesentlig reguleringsendring for Straumen 1 øst, Straumen 1 vest, Straumen 2, Kvarv boligfelt og Sletten boligfelt i Røsvik, hvor det tillates oppført garasjer på inntill 50 m2.

Det vedtas også at utnytelsesgraden økes fra 0,1 til 0,2 i planene Straumen 1 øst, Straumen 1 vest og Straumen 2.

Behandling i Plan- og ressursutvalget - 30.05.2006:
Det framkom ingen endringsforslag

Vedtak i Plan- og ressursutvalget - 30.05.2006:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Bakgrunn for saken:
Det er søkt og gjennom en årrekke gitt tillatelse til garasjer som er større en det som står i planen. Forslaget kommer fram delvis for å oppdatere planen på kort sikt for å ta bedre høyde for dagens krav til boligstandard.

enova

Energiattest



Adresse	
Heggveien 10, 8226 STRAUMEN	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281199**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189047118**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **187**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,07 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **377,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 009 kWh**



Heggveien 10, 8226 STRAUMEN

Detaljering

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

Heggveien 10, 8226 STRAUMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

HEGGVEIEN 10

Nabolaget Straumen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Straumen skole Linje 493	**4 min** 0.3 km
Fauske stasjon Linje F7, R75	**15 min** 15.2 km
Bodø lufthavn	**1 t 7 min**

SKOLER

Straumen skole (1-10 kl.) 134 elever, 14 klasser	**5 min** 0.5 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**16 min** 15.5 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**42 min** 45.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Prix Straumen	**7 min**

OPPLEVD
Veldig trygt

KVALITET
Veldig bra 8

NABOSKA
Godt vennsk

ALDERSFORDE



BARNEHAGER

Straumen barnehage
42 barn

DAGLIGVARE

Coop Prix Straumen
Post i butikk, PostNor

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Sørfold flerbrukshall Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Straumen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**6 min** 0.5 km
SKY Fitness Fauske	**16 min**
Feel24 Fauske	**16 min**

BOLIGMASSE



VARER/TJENES

Fauske Handelsp

Apotek 1 Handels

ALDERSFORDE



FAMILIESAMME

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

- Straumen
- Sørfold kommune
- Norge

SIVILSTAND

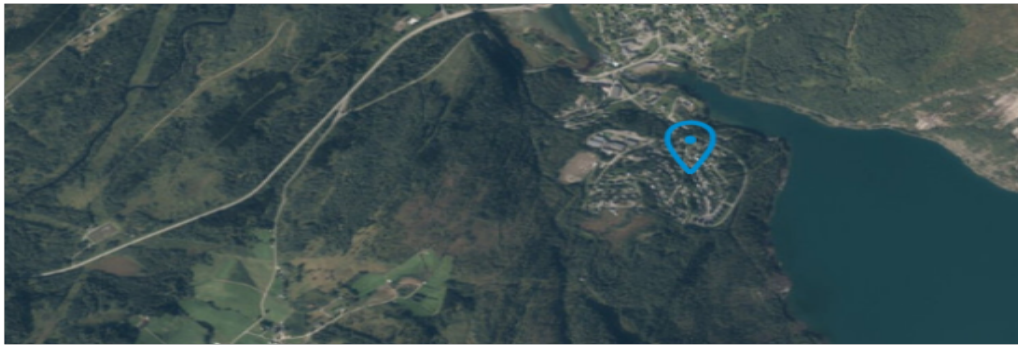
Gift

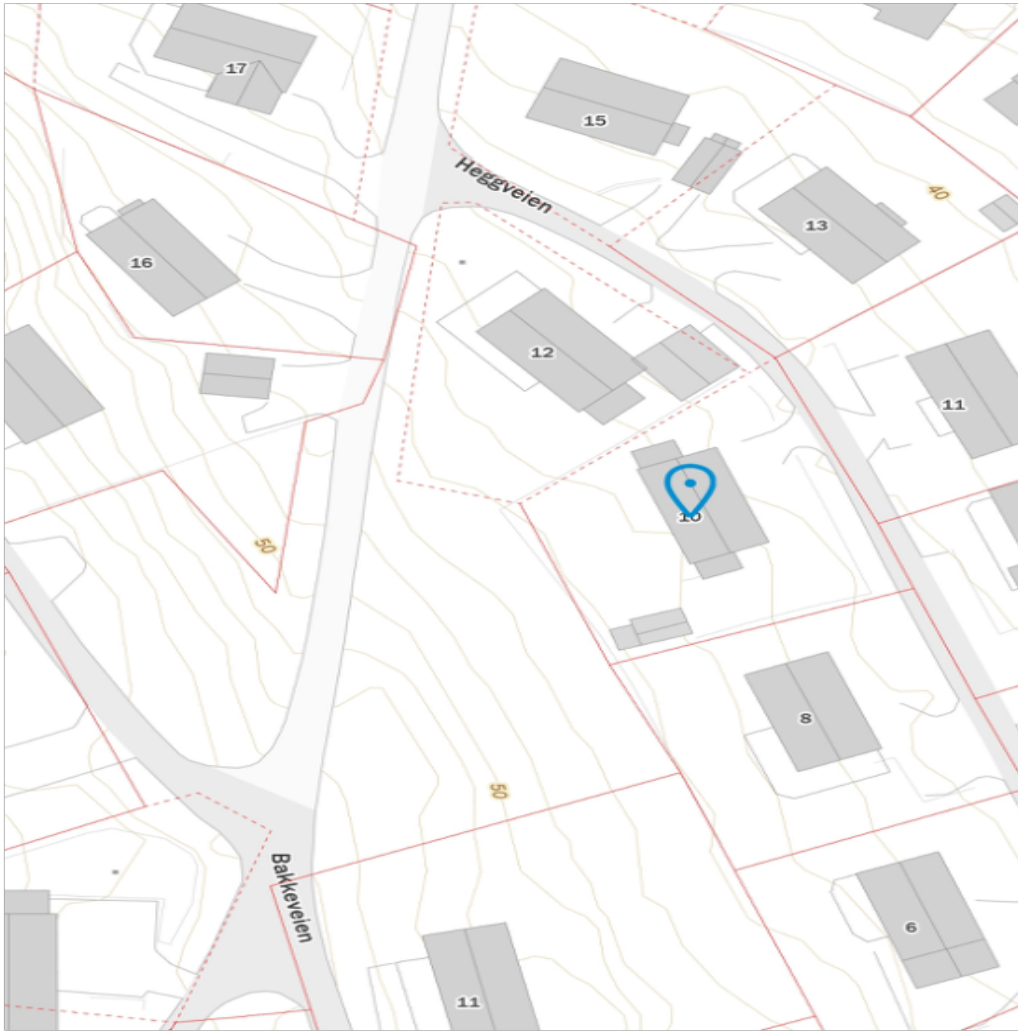
Ikke gift

Separert

Enke/Enkemann

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260088 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Heggveien 10, 8226 Straumen.
Gnr. 53, Bnr. 187, Sørfold kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 2260088
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.06.2026

EiendomsMegler 1

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no