

Velkommen til

Haugåkerveien 5, 8226 Straumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugåkerveien 5
8226 Straumen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	177 / 172 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Haugåkerveien 5!
En romslig og innholdsrik enebolig over to plan med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Boligens 1. etasje inneholder stue, kjøkken, gang, bod/yttergang, bad og to soverom. I tillegg medfølger en praktisk utebod.
Underetasjen består av entré, kjellerstue, to boder, vaskerom, bad og soverom.

Høydepunkter:
-Nytt og moderne bad i kjeller fra 2024
-Oppgraderte overflater i flere rom de senere år
-Ny terrasse fra 2024 med gode sol- og lysforhold
-Drenering oppgradert i 2021
-Varmepumpe installert i 2022
-Delvis oppgradert elektrisk anlegg med ny innmat i fordelingsskap og moderne spotbelysning i stue, gang og bad (2021-2026)

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
Haugåkerveien 5, 8226 Straumen

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 366, Sørfold kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 041 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 74 840,- 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 20 636.55,-
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 458,- pr. 2025
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis,
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: 172 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 177 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
på eget tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 060 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 12.03.2026 av Sørfold kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Bygningen har grunnmur i betongstein og dreneringen er fra 2021. Terrenget er flatt til skrånende. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger, der avløpsrør og vannledninger er av plast.

adkomst går over kommunal eiendom gnr. 53 bnr. 246.

Byggeår
1982 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 90 m²: Stue, kjøkken, gang, bod/yttergang, bad, 2 soverom,
BRA-e 5 m²: Utebod.

sokkeletasje
BRA-i 82 m²: Entre, kjellerstue, 2 bod, vaskerom, bad og soverom,

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av;
-Bad i underetasje er utvidet inn i opprinnelig bod.
-Terrasse ut fra stue
-Kjellerstue er godkjent som disponibelt rom.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte. Rommene 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. Arealet på xxm2 er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Boligen fremstår med følgende standard:

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

mørk laminat med dobbel oppvaskkum. Over induksjonstopp er det montert glassplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via boligens
avtrekksaggregat, samt styring av aggregatet.

Bad: Bad fra 2011 (iht. tidligere salgsoppgave), oppført etter teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Vegger med baderomsplater, himlingsplater i tak og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk ca. 25 mm.

Kjellerbadet ble pusset opp i 2024, utført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger (bilder i boligmappa.no). Vegger med baderomsplater, himlingsplater i tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk ca. 25 mm

Innvendige overflater: Overflater 1. etasje: malte plater og tapet på vegger, hvite himlingsplater i tak og hovedsakelig vinylklikk/laminat på gulv, samt vinylbelegg i yttergang/bod.
Kjeller: vegger med malte plater, trepanel og pusset mur/tapet. Gulv med teppe, betong, laminat og belegg. Himling med hvitmalte plater og trepanel

Vannledninger: Innvendige vannledninger er primært av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert i rørskap i bod i kjeller

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler og mekanisk avtrekk gjennom villavent.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca.190 liter. Denne er lokalisert i bod i kjelleren.

Elektrisk anlegg: I fordelingsskap er det 14 automatsikringer og en hovedsikring. I inntaksboks er det skrusikring på 63A.
Innmat i fordelingsskap, spotter i stue, gang og bad er i perioden 2021-
2026 oppgradert/byttet.

Branntekniske forhold:

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

TG2 - Utvendig:
-Taktekking: Taket har dobbelt undertak. Et diffusjonstett og et diffusjons-åpent undertak.
-Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på deler av taket.
-Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledning spesielt på sør- og vest-side av boligen har værslitasje/spredte råteskader.
-Nedløp og beslag: Takrenner, beslag, nedløp, snøfanger og takstige av stål.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert skader i undertak. Undertak ved loftsluke har kutt i duken for trolig å få tilgang til taket/lektingen.
-Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har betydelig værslitasje.

-Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.Balkong har værslitt dekke og rekkverk.

TG2 - 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.
-Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. På åpen mur er det påvist indikasjoner på fuktighet i muren i form av saltutslag. Trolig er saltutsalget av eldre dato da boligen i 2021 fikk ny drenering.
-Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servant har riss/krakelering.
- Vaskerom, sluk membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er under innredning.
- Bad sokkeletasje, overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Våtrommet er bygget etter TEK 17; Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk fra preaksepterte løsninger for våtrom bygd etter TEK 17.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra
sotluke/feieluke. Rennemerker ved sotluke.

TG2 - Tomteforhold:
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Nåværende eier forklarer at han har pusset enkelte sprekker i 2022, for å se om det er noe bevegelse på grunnmur. Eier forklarer at sprekker ikke har bevegd seg i denne perioden.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På østlig-sida av boligen er det minimalt med fall bort fra grunnmur.
- 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.

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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Haneseth elektro. Beskrivelse av arbeidet: elektrisk arbeid. Ufaglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Ny bunnledning, ny sluk, ny påstøyp med fall mot sluk, ny membran, ny flis, vegg og tak. Nytt rør i rør system. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Ny slukmansjett, ny membran, ny sluk. Dokumentasjon for utførelse finnes i boligmappa. Trykktest av membran
rundt sluk. Bilder vedlagt i boligmappe.

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?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer stue og kjøkken. Montert snyfanger tak vestside. Byttet ytterdør. Byttet bordkledning vestside i forbindelse med utskifting av vinduer. Renovert terasse østside. Bygd utebod. Satt opp støttemur ute, foran nord/vestside og bygd platting vestside, bakkeplan. Tidligere eier skiftet tak og taknedløp i 2020.

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?
Ja. Sannsynligvis er vinduer i kjellerstue pungtert, men kan være flere av vinduene fra byggeår. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: bygd utebod nordside.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. sprekk i mur under terreng (se bod). Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Dette ble sparklet igjen i 2022 for å se om det ble mer, noe vi ikke kan se har skjedd. Forbedring: Ny drenering og isolasjon + masseutskifte. Slemming av mur. Huseier er faglært rørlegger og har
utbedret drenering med nye dreneringsrør selv.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Noe fukt og saltutslag i kjellerbod da vi overtok. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Drenering. Masseutskifte, slamming av mur, isolering av mur. Det har av tidligere eier blitt bygd på en støttemur, østvegg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: se punkt 10. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Huseier er faglært. Har installert rør i rør og alt av rør er byttet ut fra grunn og opp.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Sprekk i en stein i vedovn på plan 1. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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?: 2021. Firmanavn: haneseth elektro. Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget flere ganger mellom 2021-2026. Oppgradering av lys, stikkontakter, ledninger, renovering av sikringsskap. Lagt ny ringjording rundt huset.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Det ble foretatt en radonmåling okt.- des. 2021. Resultatet ble 2600bq/m3. Det har i ettertid blitt montert radonbrønn med vifte. Etter denne monteringen har eiere målt med egen radonmåler siden 2021-2026 med et resultat gjennomsnitt på 9-14bq/m3.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja. Takstkrapport fra 2021. Ligger i boligmappa.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: global connect. Beskrivelse av arbeidet: innlagt fiber.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vinduer: Boligen har primært 2-lags glassvinduer fra byggeår, med unntak av
fire vinduer i stue og kjøkkensomr bare er noen år gamle.

Dører: Boligen har to ytterdører: en hovedytterdør kjeller, samt en ytterdør inn til første etasje. Boligen har også to balkongdører: en fra stue ut til terrasse, en fra soverom ut til balkong.

Balkonger/terrasser: Boligen har nyere terrasse på 23m2 mot sør-vest, med spilerekkverk og trapp ned til terreng. Balkong på 6m2 med utgang fra soverom mot vest.

Beliggenhet
Boligen er beliggende i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til skoler og barnehager. Det er kort vei til sentrum der man finner de fleste nødvendige fasiliteter og ulike servicetilbud. Holdeplass for offentlig transport er i nærheten, med avganger til Straumen sentrum. Dagligvarebutikken Coop Prix ligger knappe 5 minutters spasertur unna.

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.

Viktig informasjon
Følgende gjenstander medfølger ikke i handelen:

-Alle frittstående garderobeskap og trådskuff-garderober (selv om disse er fastskrudd i bakkant)
-Frittstående grått garderobeskap på soverom i kjeller
-Frittstående garderobeskap i gang nede
-To kjøleskap og to frysere
-Våpenskap
-Hylle og hengelampe på bad i underetasje
-Vegghengt TV-bord i kjellerstue
-Knagger i gang nede
-Hylle på det tredje soverommet
-Vaskemaskin og tørketrommel
-Hvit metall knaggrekke på bad oppe
-Vegghengt LED-lampe på gutterom oppe
-Nattbord og nattlamper på hovedsoverom

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 10.06.1982. 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.

Oppvarming
Det er etablert vedovn og varmepumpe.

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
D-gult

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det ble i følge selger foretatt en radonmåling okt.- des. 2021. Resultatet ble 2600bq/m3. Det har i ettertid blitt montert radonbrønn med vifte.
Etter denne monteringen har eiere målt med egen radonmåler siden 2021-2026 med et resultat gjennomsnitt på 9-14bq/m3.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsplanen "Straumen 1 Øst" er gjeldende, med planid 1982001, og den følger vedlagt i salgsoppgave. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Sørfold kommune.

Nabotomten er kommunal og ubebygd/Friareal. Megler kjenner ikke til om det er planlagt noe vedr. denne tomten fra kommunen side, men den ligger i et område regulert til boligformål.

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 646 990,- 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
stine horndal og Erland Sande

Heftelser og servitutter
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).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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 13-03-2026 av Ben Inge Alvestad 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 13.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 30.03.2026
Energiattest, datert 30.03.2026
Bygningstegninger, datert 08.06.1982
Ferdigattest, datert 10.06.1982
Matrikkelrapport, datert 12.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert, 30.05.2026

Tinglyste erklæringer, datert
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








































SAMSUNG
SAMSUNG



Soverom

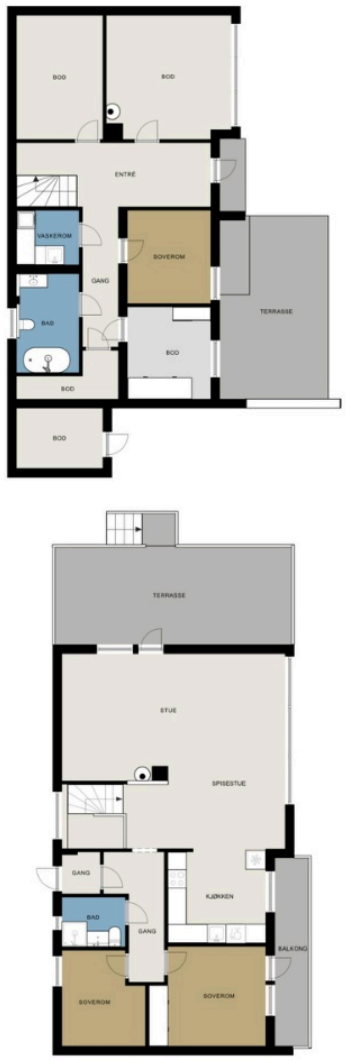








Plantegning



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

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
Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
SØRFOLD kommune
gnr. 53, bnr. 366

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21540-1117 **Eiendomsverdi ref nr:** GC3818

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

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.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
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 2024 med gode sol- og lysforhold.
Boligen er oppgradert i de siste årene med bla. nytt bad i 2024.
Renoverte overflater i stue, gang og entre.
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: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, beslag, nedløp, snøfanger og takstige av stål.
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.
Boligen har primært 2-lags glassvinduer fra byggeår, med unntak av fire vinduer i stue og kjøkkensomr bare er noen år gamle.

Boligen har to ytterdører: en hovedytterdør kjeller, samt en ytterdør inn til første etasje.
Boligen har også to balkongdører: en fra stue ut til terrasse, en fra soverom ut til balkong.
Ytterdør i kjeller er fra 2023. Resterende av dørene er fra byggeår.
Ytterdør i førsteetasje var utilgjengelig på befaringsdagen, samt mangler tilgang utvendig.
Boligen har nyere terrasse på 23m2 mot sør-vest, med spilerekkverk og trapp ned til terreng.
Balkong på 6m2 med utgang fra soverom mot vest.
Boligen har tretrapp ned fra terrasse til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i første etasje: vegger er malte sponplater, malte plater og tapet , himling med hvite himlingsplater. Gulvet har primært vinylklikk/laminat, men også vinylbelegg i yttergang/bod.
Overflater kjeller: vegger har malte plater, trepanel, sponplater og pusset mur, malt tapet og tapet.
Gulv har gulvteppe, betong, laminat og belegg.
Himling har hvitmalte himlingsplater, samt malt og umalt trepanel på soverom.
Vegger og gulv i stue, kjøkken og gang i første etasje og gang i kjeller er pusset opp med nytt gulv og nye veggoverflater i perioden 2021-2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er støpt betong.
Boligen har elementpipe, to vedovner: en i stue med steinplate under. En i kjellerstue med flis under. Sotluke er lokalisert i kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp, trinnene er foliert med kontaktplast.
Noe bruksslitasje og hakk i trappen.
I første etasjen er det nyere fyllingsdører, samt en glassdør. Disse er av nyere årgang.
I kjelleren er dører primært med slett utførelse med unntak av en fyllingsdør.
Noe bruksslitasje og merker på enkelte av dørene.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er fra 2011, iht tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys over servant, høyskap på vegg, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk via takventil og boligens avtrekksvifte/villavent.

Vaskerom
Vaskerom er fra 2011. iht. tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, skittentøysrenner fra badet i naborommet, og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via takventil og boligens avtrekksvifte/villavent.

Bad
Bad i kjeller.
Badet er totalrenovert i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder i boligmappa.no.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil med lys over innredning, skittentøysrenne til vaskerom, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av mørk laminat med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Over induksjonstopp er det montert glassplate.
Kjøkkenet har noe bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via boligens avtrekksaggregat, samt styring av aggregatet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er primært av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert i rørskap i bod i kjeller.
Det er avløpsrør av plast. Jordingmuffe montert i 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler og mekanisk avtrekk gjennom villavent.
Det er installert varmepumpe i stue, denne er fra 2022.
Varmtvannstanken er på ca.190 liter. Denne er lokalisert i bod i kjelleren.
Radonvifte i bod, med radonbrønn.
Boligen har fordelingsskap i entré og inntaksboks i bod.
I fordelingsskap er det 14 automatsikringer og en hovedsikring.
I inntaksboks er det skrusikring på 63A.
Innmat i fordelingsskap, spotter i stue, gang og bad er i perioden 2021-2026 oppgradert/byttet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2021.
Da ble det lagt nye drensrør og isolasjonsplater på mur og ut fra mur. Det foreligger bilder på boligmappa.no.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terreng er flatt til skrående.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra byggeår.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

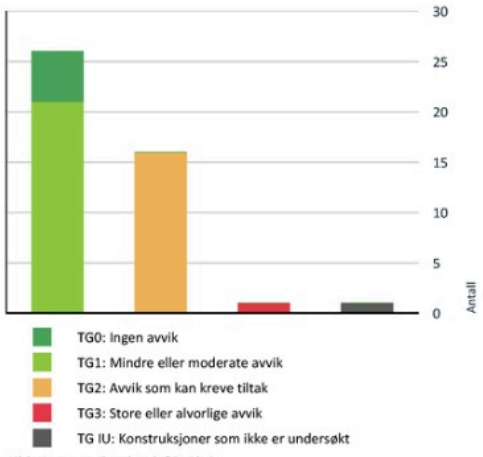
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Nåværende eier angir det er tatt ned en vegg mellom yttergang og innergang i sokkel etasjen.

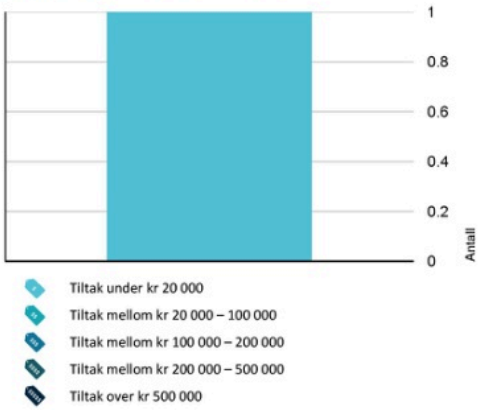
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. — Gå til side
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovert bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Taket har dobbelt undertak. Et diffusjonstett og et diffusjons-åpent undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at ett av undertakene fjernes For å hindre eventuelle kondensproblemer som kan oppstå mellom lagene.



Stålplater på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag, nedløp, snøfanger og takstige av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at det monteres snøfangere på hele taket.
Dette for å hindre takras hvor personer kan oppholde seg rundt boligen.



Snøfangere på store deler av taket.



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 avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Bordkledning spesielt på sør- og vest-side av boligen har værslitasje/spredte råteskader.
Bordkledning ved terrasse, mangler overgangsbeslag og musesikring.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:
Vedlikehold, eventuelt utbytting av værslitt kledning må vurderes.
Beslag og musesikring ved terrassen må monteres.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kledning.



Spredt råteskader.



Kledning mangler beslag ved terrasse

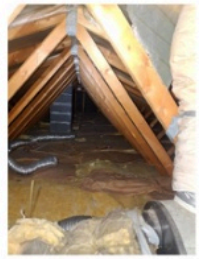
TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

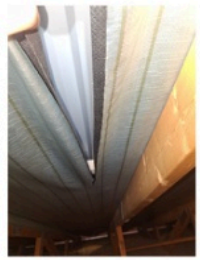
Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har ankomst til kaldloft via luke i taket i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert skader i undertak. Undertak ved loftsluke har kutt i duken for trolig å få tilgang til taket/lektingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Undertaket bør tettes.



Kaldloft.



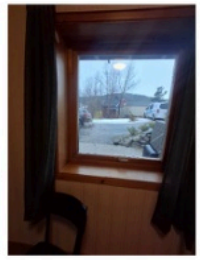
Undertak er kuttet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har primært 2-lags glassvinduer fra byggeår. Med unntak av fire vinduer i stue og kjøkken, disse er bare noen år gamle.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer har betydelig værslitasje.

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



Tilstandsrapport





Balkongdør fra byggeår.



Balkongdør fra byggeår.



Ytterdør fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har to ytterdører: en hovedytterdør kjeller, samt en ytterdør inn til første etasje.
Boligen har også to balkongdører: en fra stue ut til terrasse, en fra soverom ut til balkong.
Ytterdør i kjeller er fra 2023. Resterende av dørene er fra byggeår.
Ytterdør i førsteetasje var utilgjengelig på befaringsdagen, samt mangler tilgang utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører fra byggeår er værslitte.
Balkongdør mot sør mangler tilfredsstillende beslagløsning.

Konsekvens/tiltak

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



Ytterdør fra 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har nyere terrasse på 23m2 mot sør-vest, med spilerekkverk og trapp ned til terreng.
Balkong på 6m2 med utgang fra soverom mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong har værslitt dekke og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

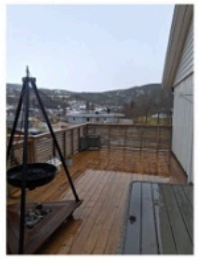
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vedlikehold/utbytting av dekke og rekkverk må vurderes.

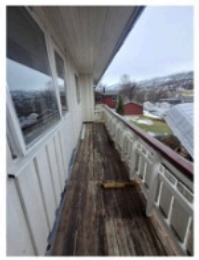
Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Terrasse.

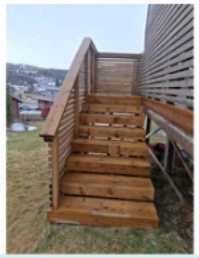


Balkong.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ned fra terrasse til terreng.

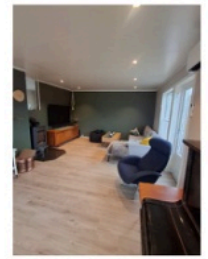


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i første etasje: vegger er malte sponplater, malte plater og tapet , himling med hvite himlingsplater. Gulvet har primært vinylklikk/laminat, men også vinylbelegg i yttergang/bod.
Overflater kjeller: vegger har malte plater, trepanel, sponplater og pusset mur, malt tapet og tapet.
Gulv har gulvteppe, betong, laminat og belegg.
Himling har hvitmalte himlingsplater, samt malt og umalt trepanel på soverom.
Vegger og gulv i stue, kjøkken og gang i første etasje og gang i kjeller er pusset opp med nytt gulv og nye veggoverflater i perioden 2021-2026.



Stue.



Soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er 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.
- Det er avvik:

Det er gjennom stikkingmåling målt en høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet lengde i stue.
Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus.
Boligen har knirk i gulv 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.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk anbefales, samt utbedre årsaken.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, to vedovner: en i stue med steinplate under. En i kjellerstue med flis under. Sotluke er lokalisert i kjellerstue.
Rennemerker ved sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbart materialet bør fjernes, eventuelt beskyttes med ubrennbar plate over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stue.



Sotluke i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

Vurdering av avvik:

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

På åpen mur er det påvist indikasjoner på fuktighet i muren i form av saltutslag.
Trolig er saltutsalget av eldre dato da boligen i 2021 fikk ny drenering.

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.



Trolig eldre saltutslag på mur.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, trinnene er foliert med kontaktplast.
Noe bruksslitasje og hakk i trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

I første etasjen er det nyere fyllingsdører, samt en glassdør. Disse er av nyere årgang.
I kjelleren er dører primært med slett utførelse, med unntak av en fyllingsdør.
Noe bruksslitasje og merker på enkelte av dørene.

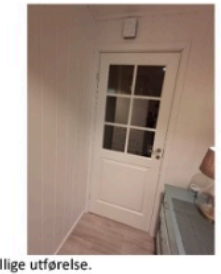
Vurdering av avvik:

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

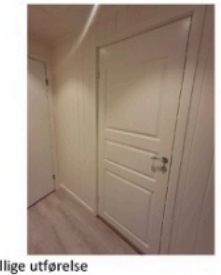
Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

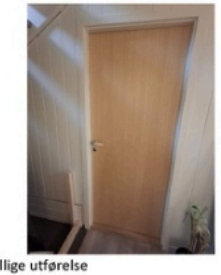
- Enkelte dører må justeres.



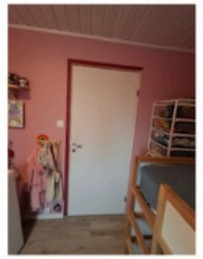
Dører med forskjellige utførelse.



Dører med forskjellige utførelse



Dører med forskjellige utførelse



Dører med forskjellige utførelse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2011, iht tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk under dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys over servant, høyskap på vegg, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har riss/krakelering.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Servant har riss/krakelering.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via takventil og boligens avtrekksvifte/villavent.



Takventil.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra 2011. iht. tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under innredning.

Konsekvens/tiltak

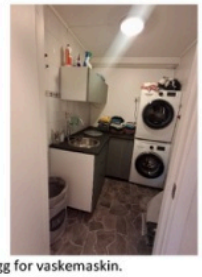
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, skittentøysrenner fra badet i naborommet, og opplegg for vaskemaskin.



Innredning og opplegg for vaskemaskin.



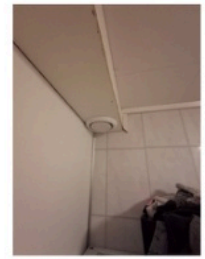
Skittentøysrenne fra badet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via takventil og boligens avtrekksvifte/villavent.



Takventil.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

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.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller.
Badet er totalrenovert i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder i boligmappa.no.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Bad kjeller.

Tilstandsrapport



Bad kjeller

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet er bygget etter TEK 17; Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk fra preaksepterte løsninger for våtrom bygd etter TEK 17.

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.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder i boligmappa.no.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Plastsluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, speil med lys over innredning, skittentøysrenne til vaskerom, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av mørk laminat med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Over induksjonstopp er det montert glassplate.
Kjøkkenet har noe bruksslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via boligens avtrekksaggregat, samt styring av aggregatet.



Ventilator.

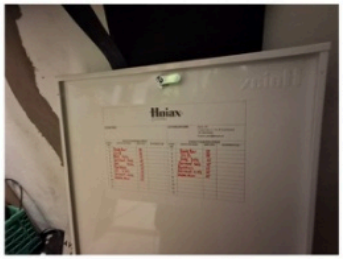
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er primært av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert i rørskap i bod i kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Kursoversikt.



Rør-i-rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Jordingmuffe montert i 2021.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler og mekanisk avtrekk gjennom villavent.

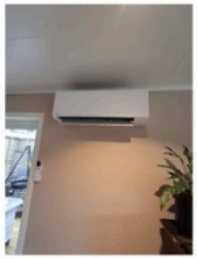
TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

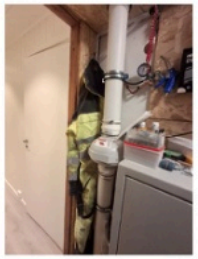
Det er installert varmepumpe i stue, denne er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.



Radonbrønn/vifte.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca.190 liter. Denne er lokalisert i bod i kjelleren.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Radonvifte i bod, med radonbrønn.



Radonbrønn/vifte.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har fordelingsskap i entré og inntaksboks i bod.
I fordelingsskap er det 14 automatsikringer og en hovedsikring.
I inntaksboks er det skrusikring på 63A.
Innmat i fordelingsskap, spotter i stue, gang og bad er i perioden 2021-2026 oppgradert/byttet.
Varmekabler fra byggeåret i gang i sokkel, men ikke "yttergangen".

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.
   1982

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

   I boligmappa foreligger det samsvarserklæring på elektrisk arbeid gjennomført i 2021-2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



Fordelingsskap.



Kursoversikt.



Inntaksboks.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2021.
Da ble det lagt nye drensrør og isolasjonsplater på mur og ut fra mur.
Det foreligger bilder på boligmappa.no.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Nåværende eier forklarer at han har pusset enkelte sprekker i 2022, for å se om det er noe bevegelse på grunnmur.
Eier forklarer at sprekker ikke har bevegd seg i denne perioden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.

Sprekker bør tettes, samt konstruksjonen bør holdes under oppsyn.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er flatt til skrående.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På østlig-sida av boligen er det minimalt med fall bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



Minimalt med fall på øst-side av boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og er fra byggeår. Det er lagt ny vannledning inn til huset (2021), samt utvendig stoppekran. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er gjennomført tiltak for å redusere radonverdien til 14 becquerel per m3.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/172 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, 4 Bod, 2 Bad, 4 Soverom, Kjellerstue, Entré, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 150 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

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	Haugåkerveien 1 ,8226 STRAUMEN 140 m²	1971	4 sov	30-11-2022	2 650 000	**2 700 000**		2 700 000	**19 286**
3	Mellomveien 8A ,8226 STRAUMEN 146 m²	1967	4 sov	25-05-2025	2 990 000	**2 875 000**		2 875 000	**18 082**
4	Slettliveien 11 ,8226 STRAUMEN 158 m²	1983	3 sov	22-02-2023	2 950 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 089**
5	Heggveien 16 ,8226 STRAUMEN 140 m²	1979	3 sov	03-05-2023	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**16 071**
6	Søster Brits vei 9 ,8226 STRAUMEN 153 m²	1968	3 sov	28-02-2024	2 550 000	**2 400 000**		2 400 000	**15 686**
7	Slettliveien 9 ,8226 STRAUMEN 222 m²	1983	3 sov	27-10-2025	2 900 000	**3 250 000**		3 250 000	**14 640**
8	Joveien 1 ,8226 STRAUMEN 177 m²	1982	4 sov	06-03-2025	2 550 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 559**

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.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	20 636
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 140 000
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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

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

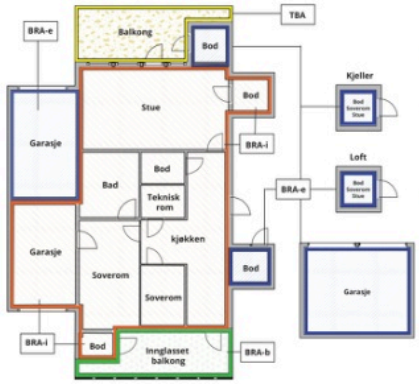
Hva er måleverdig areal?

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.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	90	5		95	
Sokkeletasje	82			82	
SUM	**172**	**5**			
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, bod/yttergang, bad, soverom, soverom 2	Utebod	
Sokkeletasje	Kjellerstue, entré, gang, bod, vaskerom, soverom, bad, bod 2, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Nåværende eier angir det er tatt ned en vegg mellom yttergang og innergang i sokkel etasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektriker-arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Ben Inge Alvestad	Takstingeniør
	Erland Løkken Sande	Kunde
	Stine Abelsen Horndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1845 SØRFOLD	53	366		0	1060.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugåkerveien 5

Hjemmelshaver
Sande Erland Løkken, Horndal Stine Abelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/boligen ligger i ett veletablert boligområde på Straumen i Sørfold kommune.
Fra boligen er det gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Offentlig administrasjon og øvrige fasiliteter i sentrumsområde. Området er bebygget med frittliggende boliger.
Straumen har småbåthavn og flotte omliggende friluftsområder.
Eiendommen har fin utsikt i nordvestlig retning med gode lys- og solforhold. Ligger i et lite trafikkert område, slik at det er begrenset trafikkstøy.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra kommunal 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 plen, beplantning og trær.
Gruset oppkjørsel med god plass for biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
1845 SØRFOLD

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

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.

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN
Gnr 53 - Bnr 366
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/GC3818

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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.
53	366				

Adresse: Haugåkerveien 5
Byggeår:
Når kjøpte du boligen: 2021
Postnr.: 8226
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [X] Ja [ ] Nei

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

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

SELGER 1

Etternavn	Sande	Fornavn	Erland Løkken
Ny adresse	Bovikveien 345	E-post	erland.sande@haugeseth.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8226 Sted Straumen	Mobil	900 78 334

SELGER 2

Etternavn	Horndal	Fornavn	Stine Abelsen
Ny adresse	Bovikveien 345	E-post	stinea.horndal@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8226 Sted Straumen	Mobil	4032 8758

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:
Totalrenovert bad 2024
EL: Haugeseth elektro
Rør: Egen innsats
Snekker: Egeninnsats

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
[ ] Nei [X] Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Ny sluk og membran
~~Membran~~ rundt sluk er tetthetstestet
Brukt diffusjonsåpen membran (Ecodex NC 210)
Bilder boligmappe
Selvklebende sluk mansjett

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: Ligger bilder i boligmappe

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 [X] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Egeninnsats: fagbrev som rørlegger
Byttet ut alt av vannledninger til rør i rør, byttet avløp i bjelkelag.
Montert jordingmatte
Bilder i boligmappe

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av fagl ært

[X] Ja, både av fagl ært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufagl ært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Sælen bygg la nytt tak i 2026. Egeninnsats:
Har satt opp snø stoppere på vest siden av huset

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i grunnmur som er under tetting

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 [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Tror det er dårlig tetting rundt vinduene i kjeller

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av fagl ært

[ ] Ja, både av fagl ært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufagl ært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Revet gammel terrasse. og bygd ny
Byttet 3 stk stue vinduer og 1 stk kjøkken vindu

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

[ ] Nei [X] Ja

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

Haraseth elektro
2021, 2023 og 2026

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 [X] Ja

Hvis ja, når? Det ligger i blå mappe

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?

[X] 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?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av fagl ært

[ ] Ja, både av fagl ært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufagl ært/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:

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: Var fukt utslag i takst rapport fra 2021

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:

Sløemming av mur, 5cm isolasjon, nytt lloma drenerings rør, mark isolert 1200m fra mur. Utført aug 2021 Ny jordingsrundt huset

Bilder bolig mappe

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?

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:

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? 14 $\frac{Bq}{m^3}$ okt 2025 - mars 2026

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:

Takst rapport 2021

ligger i boligmappe

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?

Takst rapport 2021

ligger i boligmappe

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:

Nye vegger stue, kjøkken og gang
Nytt gulv — ll —

Mørter vadon vikte
Nye vegger/gavn gang kjeller
Ny ytterdør
innlagt fiber

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:

Nytt tak 2020: Salterbygg

Kjøkken og 2stk bad 2011: ukjent håndtverker

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?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

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

- 2 av Soverom i kjeller ligger det Varmekabel, disse er ikke tilkoblet
- Ligger 2stk 18mm Bretkrør for el ved ytterdør ned Sterk høyre Side. Disse er koblet inn i sikring skap

6. Sprekker i grunnmur er ~~sp~~plastet i for å se ~~om~~ det er mer bevegelse i mur dette var gjort 2021-2022. Kan ikke se at det er noe ~~mer~~ bevegelse.

5. Sprekk i bakplate i ved ovn i Stue

- Fjernet vegg i kjeller mellom ytter og innergang. lagt inn 2x 48x198 for bæring

Sted / dato

Straumen 13.03-26

Sign. selger 1

Eivind Z. Sande

Sign. selger 2

Stine Antonsdal

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

bankID SIGNERT: 30.03.2026 Horndal, Stine Abelsen
bankID SIGNERT: 30.03.2026 Sande, Erland Løkken

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

Erland Løkken Sande

Stine Abelsen Horndal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haugåkerveien 5
8226 Straumen

1845-53/366/0/0

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Haneseth elektro
   Beskrivelse av arbeidet: elektrisk arbeid

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Ny bunnledning, ny sluk, ny påstøyp med fall mot sluk, ny membran, ny flis, vegg og tak. Nytt rør i rør system.

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

• Ja

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

Ny slukmansjett, ny membran, ny sluk. Dokumentasjon for utførelse finnes i boligmappa. Trykktest av membran rundt sluk. Bilder vedlagt i boligmappe

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?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer stue og kjøkken. Montert snyfanger tak vestside. Byttet ytterdør. Byttet bordkledning vestside i forbindelse med utskifting av vinduer. Renovert terasse østside. Bygd utebod. Satt opp støttemur ute,foran nord/vestside og bygd platting vestside, bakkeplan. Tidligere eier skiftet tak og taknedløp i 2020.

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?

• **Ja**

Sannsynligvis er vinduer i kjellerstue pungtert, men kan være flere av vinduene fra byggeår.

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

• **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?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: bygd utebod nordside.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

sprekk i mur under terreng (se bod).

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble sparklet igjen i 2022 for å se om det ble mer, noe vi ikke kan se har skjedd. Forbedring: Ny drenering og isolasjon + masseutskifte. Slemming av mur. Huseier er faglært rørlegger og har utbedret drenering med nye dreneringsrør selv.

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?

• **Ja**

Noe fukt og saltutslag i kjellerbod da vi overtok.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Drenering. Masseutskifte, slamming av mur, isolering av mur. Det har av tidligere eier blitt bygd på en støttemur, østvegg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: se punkt 10.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Huseier er faglært. Har installert rør i rør og alt av rør er byttet ut fra grunn og opp.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Sprekk i en stein i vedovn på plan 1.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2021
Firmanavn: haneseth elektro
Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget flere ganger mellom 2021-2026. Oppgradering av lys, stikkontakter, ledninger, renovering av sikringsskap. Lagt ny ringjording rundt huset.

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?
• **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?

• **Ja**

Det ble foretatt en radonmåling okt.- des. 2021. Resultatet ble 2600bq/m3.
Det har i ettertid blitt montert radonbrønn med vifte.
Etter denne monteringen har eiere målt med egen radonmåler siden 2021-2026 med et resultat gjennomsnitt på 9-14bq/m3.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Takstkrapport fra 2021. Ligger i boligmappa.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: global connect
Beskrivelse av arbeidet: innlagt fiber

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276571**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189043953**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **366**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
185,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
236,80 kWh/m²	**41 953 kWh**

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN

Detaljering

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

Haugåkerveien 5, 8226 STRAUMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

HAUGÅKERVEIEN 5

Nabolaget Straumen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Straumen sentrum Linje 100, 472, 493	**5 min** 0.4 km
Fauske stasjon Linje F7, R75	**14 min** 15 km
Bodø lufthavn	**1 t 6 min**

SKOLER

Straumen skole (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser	**14 min** 1.1 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**15 min** 15.4 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**41 min** 45.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Prix Straumen	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

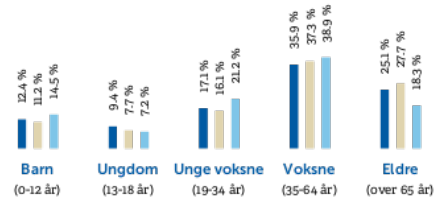
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Straumen	911	430
Sørfold kommune	1 869	1 137
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Straumen barnehage (1-5 år) 51 barn	**14 min** 1.1 km
Kvitre barnehage (0-5 år) 19 barn	**9 min** 9 km
Medås gårdsbarnehage (1-5 år) 71 barn	**9 min** 10.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Straumen Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

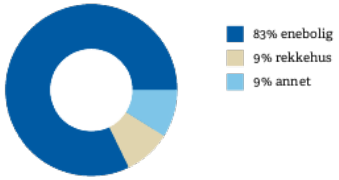
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Myre fotballøkke Ballspill	**5 min** 0.5 km
Straumen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**14 min** 1.1 km
SKY Fitness Fauske	**15 min**
Feel24 Fauske	**15 min**

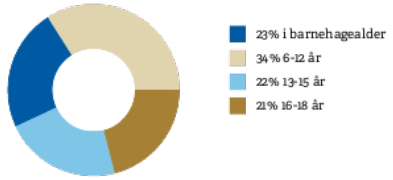
BOLIGMASSE



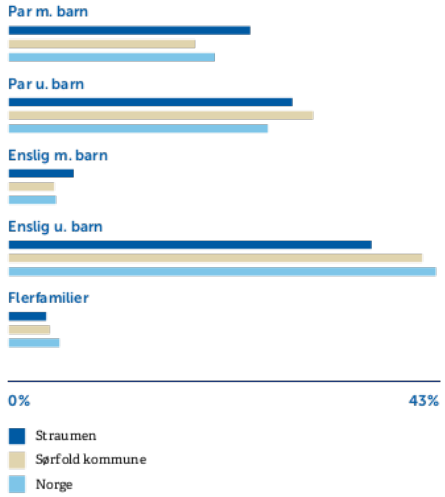
VARER/TJENESTER

Fauske Handelspark	**12 min**
Apotek 1 Handelsparken Fauske	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Haugåkerveien 5			53/366	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	10.06.82	08.07.82	129/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Håkon Johan Jakobsen		Haugåkerveien 5, 8226 Straumen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Mesterhus Bodø, avd. Indre Salten		8200 Fauske		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bygm. Sten A. Andersen,		Poppelvn. 5, 8200 Fauske		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Boligen er oppført i samsvar med tegning.

BOLIGETASJE:

Alle rom er ferdige unntatt stue hvor golvbelegg og golvlister ikke er lagt, men belegget var tilstede.

Glass i VF-dør ikke montert.

UNDERETASJE:

Bortsett fra boder/disp.-rom er rommene ferdige.
Bodene er ferdige forsåvidt som golvene er ferdig pusset, veggene også pusset unntatt bærevegg i disp. 10,5, og øvrige vegger platekledt.

Dør til VF manglet glass.

UTVENDIG:

Muren pusset og tilfylling gjort, men trapper for utg. boligetasje og balkongdør ikke montert.

Innfl. 25.11.83

Sted og dato		Stempel
SØRFOLD BYGNINGSRÅD	16.11.83	Harald Storhaug for bygningssjefen

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sendes til ☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Sørfold Sparebank
" formannsk
" ~~folkereg.~~
" oppmål.av

Sørfold kommune
Personal-og organisasjonsavdelingen

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2026/339	Gerd Pedersen,	12.03.2026

Eiendomsopplysninger gnr 53/366, Haugåkerveien 5 - fra Norkart - Ordrenummer: 1142923

Eiendommen ligger i et område, B1 som er regulert til boligformål jf Reguleringsplan Straumen I Øst – Kartutsnitt og bestemmelser vedlagt!

Kart og matrikkelrapport, vedlagt

Bygningstegninger og ferdigattest, vedlagt

Spørsmål rundt kommunale avgifter og restanser er svart ut i eget brev fra vår Økonomiavdeling.

Med hilsen

Gerd Pedersen
Konsulent

Kopi til:
EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS AVD FAUSKE Postboks 10

Mottakere:
NORKART AS

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Postadresse	Telefon	Bank	Org.nr
Sørfold Kommune, Strandveien 2, 8226 Straumen	75 68 50 00	4638 07 00638	972 417 750

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

Kartverket

Matrikkelrapport **MAT0001** **Samlet rapport for matrikkelenhet**

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.03.2026 kl. 12:48
Produsert av: Gerd Pedersen

For matrikkelenhet:

Kommune:	1845 - SØRFOLD
Gårdsnummer:	53
Bruksnummer:	366

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HAUGÅKERVEIEN 5
Etableringsdato:	02.06.1982
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 53 / 366	1 060,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

[redacted]

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7470374	525725		1 060,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 02.06.1982

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1845 - 53/246	−1 059,3
Mottaker	1845 - 53/366	1 059,3

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Haugåkerveien	1200	5			Grunnkrets:	0204	Straumen	Nei
						Stemmekrets:	6	Straumen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10050501	Sørfold	
				7470378	525727	Postnr.område:	8226	STRAUMEN	
						Tettsted:	7702	Straumen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

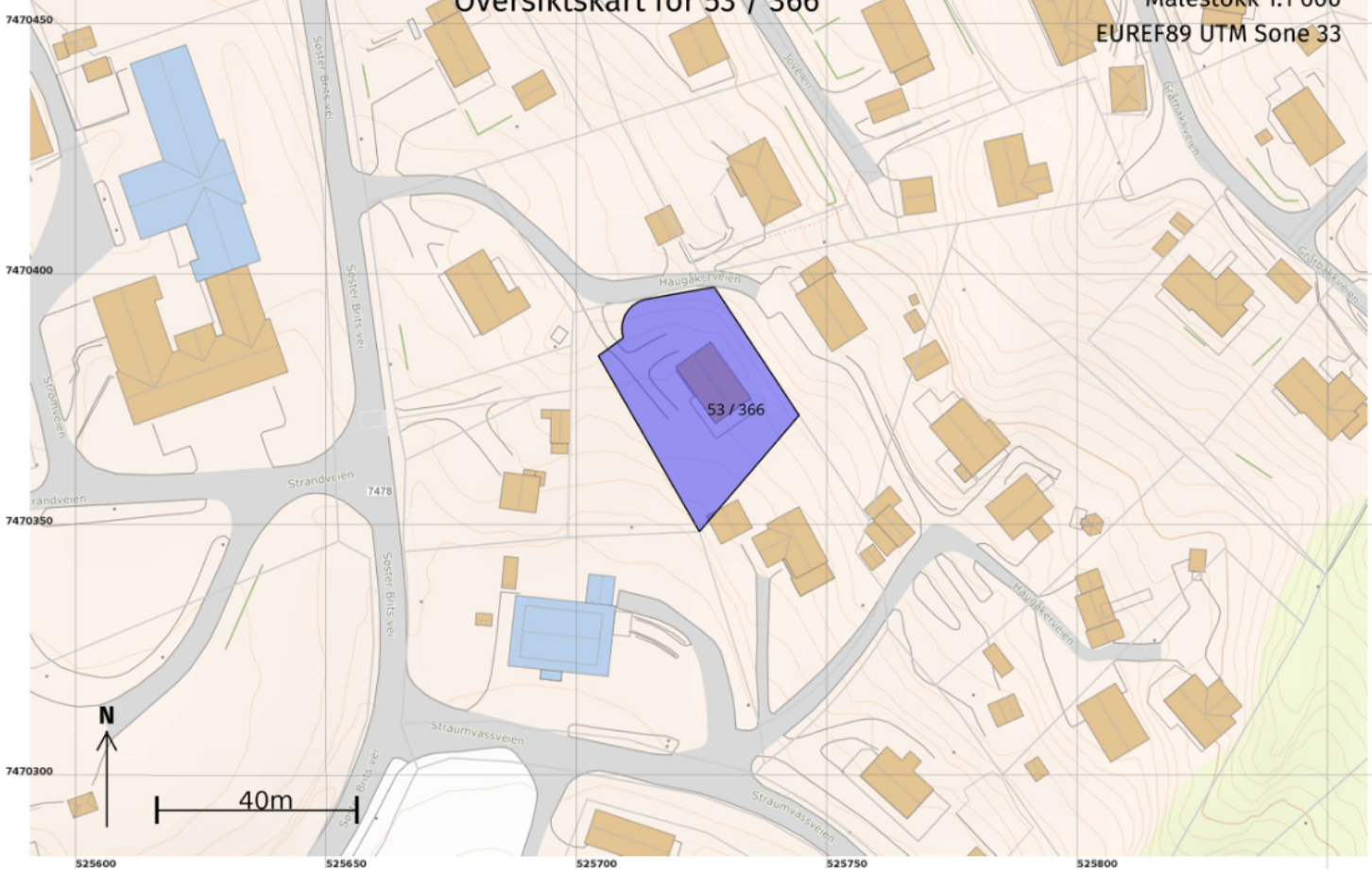
Bygningsnr:	189 043 953	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7470378 Øst: 525727	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i 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

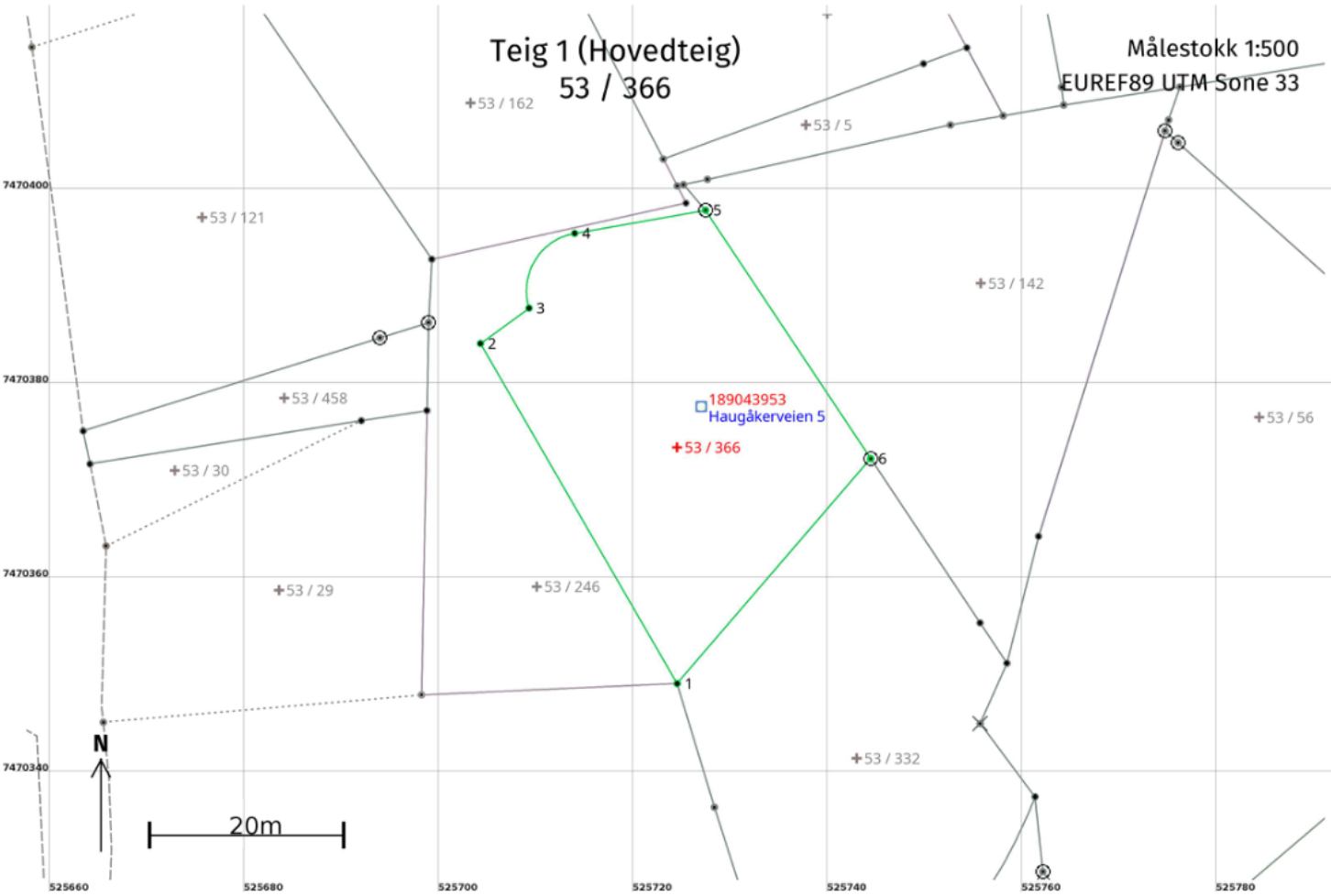
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1200 Haugåkerveien 5	H0101	Bolig	0	0		0	0	53/366


Oversiktskart for 53 / 366
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
53 / 366
Søster Brits vei
Haugåkerveien
Strandveien
Straumvassveien
Strømveien
Joveien
Gråtåsveien
7478
N
40m
7470450
7470400
7470350
7470300
525600
525650
525700
525750
525800

62


Teig 1 (Hovedteig)
53 / 366
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+53 / 162
+53 / 5
+53 / 121
+53 / 142
+53 / 458
+53 / 30
+53 / 29
+53 / 246
+53 / 332
+53 / 56
189043953
Haugåkerveien 5
+53 / 366
1
2
3
4
5
6
N
20m
7470400
7470380
7470360
7470340
525660
525680
525700
525720
525740
525760
525780

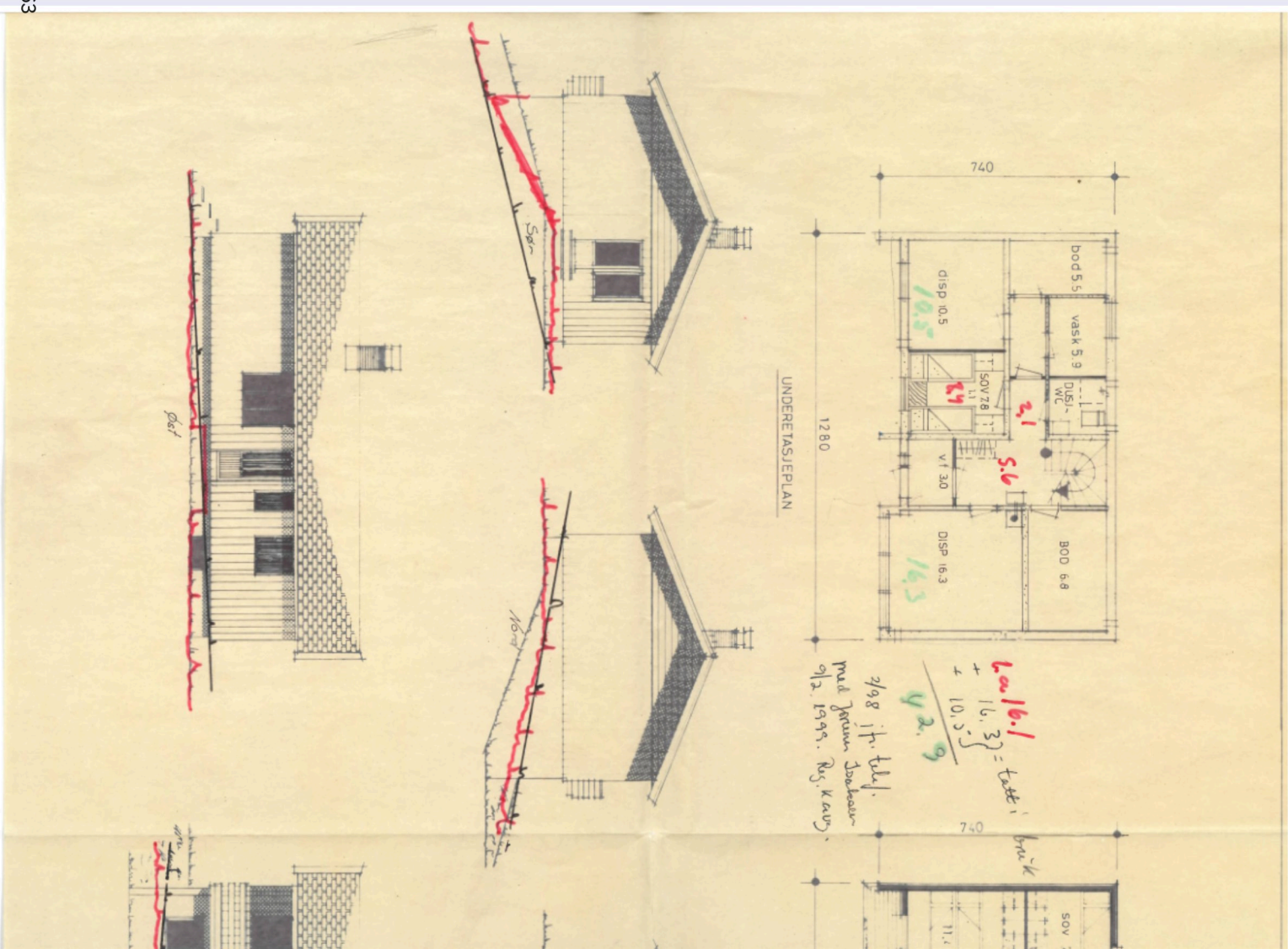
Areal og koordinater

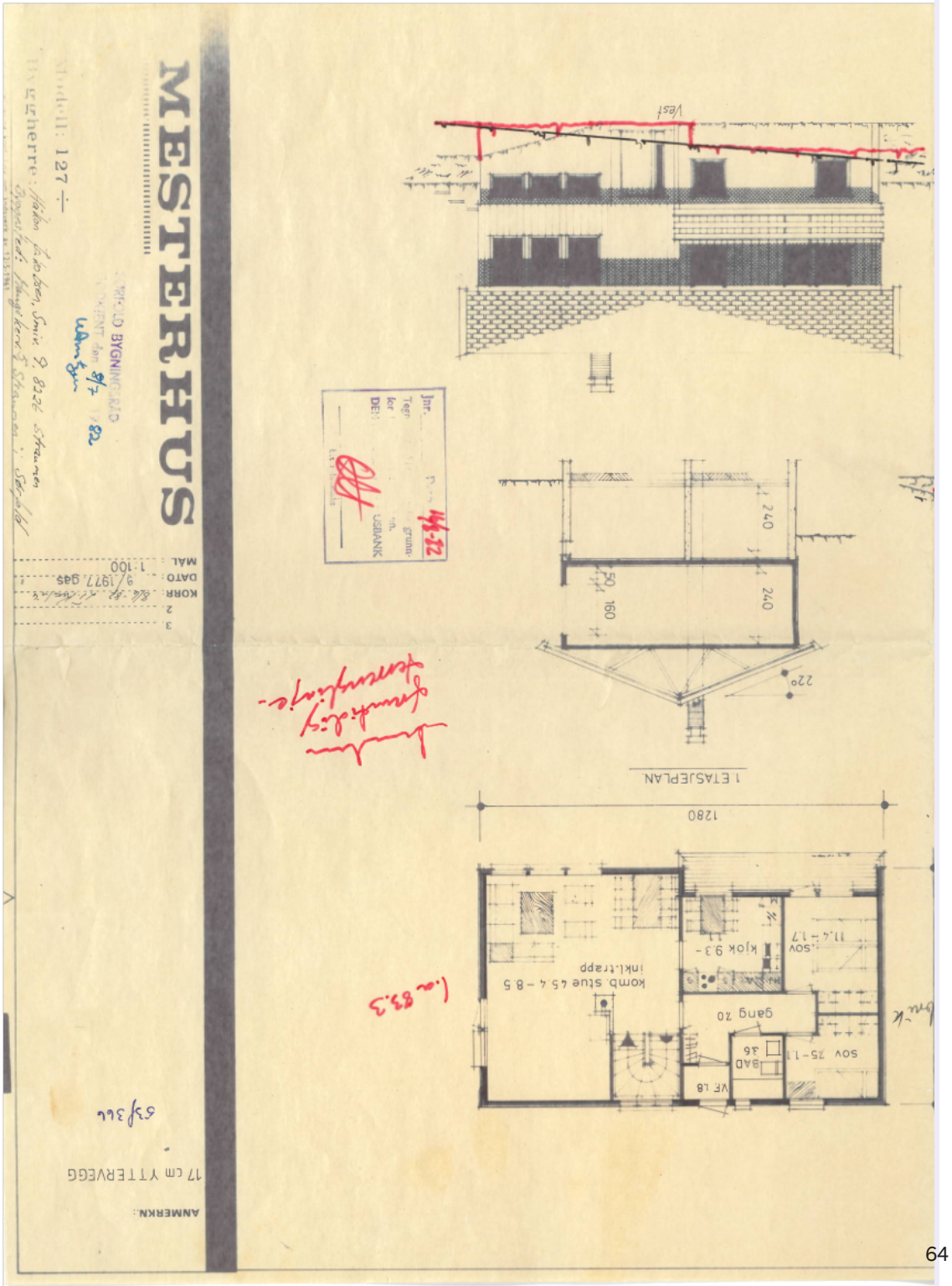
Areal: 1 060,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7470374 **Øst:** 525725

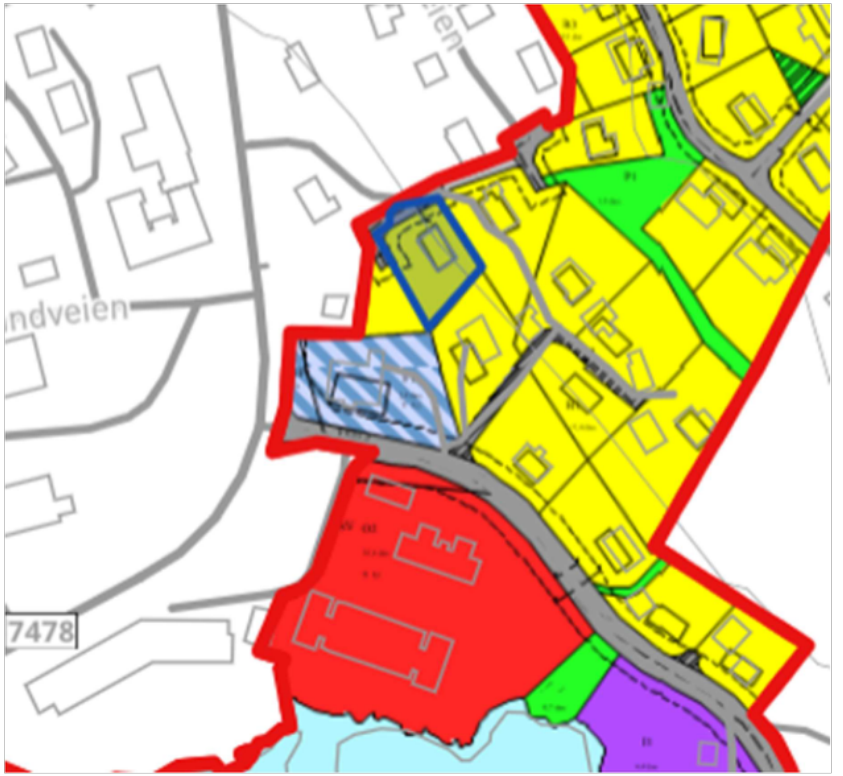
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7470349,49	525724,52	40,42	Rør	10 Terrengmålt	13	
2	7470384,49	525704,31	6,18	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	7470388,13	525709,30	10,19	Umerket	10 Terrengmålt	13 13	6,00
4	7470395,82	525713,99	13,66	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	7470398,20	525727,44	30,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7470372,64	525744,41	30,52	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	





Reguleringskart – Haugåkerveien 5, utsnitt Straumen 1, Øst



BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Haugåkerveien 5, Straumen			gnr.53, bnr.366	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbbs	10.06.82	08.07.82	129/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Håkon Johan Jakobsen	8226 Straumen	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Mesterhus Bodø,avd.indre Salten	8200 Fauske	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Byggm.Sten A Andersen,Poppelvn.5	8200 Fauske	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

I medhold av Bygningslovens § 93 gir bygningsrådet tillatelse til oppføring av bolig som omsøkt med følgende forbehold:

1. Huset skal utstikkes av oppmålingsavdelingen.
2. Avkjørsel kommunal veg utføres i samråd med teknisk etat.
3. Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt før byggetillatelse utstedes.

Sted og dato	Stempel
Sørfold bygningsråd, 8 oktober 1982	Jens Undersensen

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ Sørfold folkereg. komm.kass. Kreftlag oppmål.avd. Statens arb.tilsyn

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S,Oslo. 12 - 79

Sørfold kommune

Gjeldende reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Straumen 1 ØST

Bestemmelser av

Saksbehandling etter plan og bygningsloven		**Dato**
Vedtak		20.06.1979
Mindre endring bestemmelser	1	24.11.1986
Mindre endring plankart og reguleringsbestemmelser	2	05.10.1987
Mindre endring reguleringsbestemmelser	3	30.05.2006

PLANID: 1982001

§1 BESTEMMELSER

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor denne begrensingslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet

§2 OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

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

2.b For leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m2.

§3 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

3.a Bebyggelsen skal nyttes til offentlige 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. Bebyggelsens art og utforming,

avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning med videre skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeomriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsens av et enkelt bygg behandles.

§4 OMRÅDE FOR FORRETNINGSBYGG OG ANDRE SERVICEANLEGG

4.a Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

4.b Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4.c Hver bedrift skal på egen eller felles grunn ha plass for parkering, samt på og avlessing, nødvendig for eiendommers bruk etter bygningsrådets skjønn.

§5 OMRÅDE FOR INDUSTRI/LAGER

5.a innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

5.b Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

5.c Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 8m gesimshøyde og 9m mønehøyde.

5.d Den ubebygde del av tomten skal ikke nyttes til lagring.

5.e I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.

5.f Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr.100 m2 gulvflate for industri og 200 m2 gulvfalte for lager.

§6 FRIOMRÅDER

6.a Friområdene skal opparbeides parkmessig. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene , f.eks. barnepark med tilhørende lokale, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

6.b Hvor det i planen er vist friområde i form av isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke benyttes til bebyggelse eller lagring.

§7 FRILUFTSOMRÅDER

I friluftsområder er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som beskrevet under Bygningsloven av 1965 §§82,83,84 og 93

§8 VANNFORSYNINGSANLEGG

Felt S1 skal disponeres som byggetomt for høydebasseng. Stein og eventuelle veifyllinger skal ikke være fremtredende i terrenget, og tilsåes etter anleggsperioden. Den regulerte veien fram til S1 skal være skal være permanent adkomst til vanntårnet. Veien skal også være tilgjengelig for uttransport av ved fra skogteiger i lia.

§9 FELLESBESTEMMELSER

9.a Bygningsrådet skal ved behandlingen 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.

9.b Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal elle husgruppe godkjent av bygningsrådet.

9.c Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen og i inntil 2 etasjer med unntak for de byggeformål der annet er bestemt. Bygningsrådet kan gi andre retningslinjer for spesielle områder. Største tillate gesimshøyde for 2etasjer bygninger er 7m. Største tillatte mønehøyde for 2 etasjers bygninger er 9m.

9.d Gjerders farge og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. Felles gårdsplass, innkjørsler o.l. tillates ikke oppdelt med gjerder eller andre skiller, og må ikke benyttes til lagring.

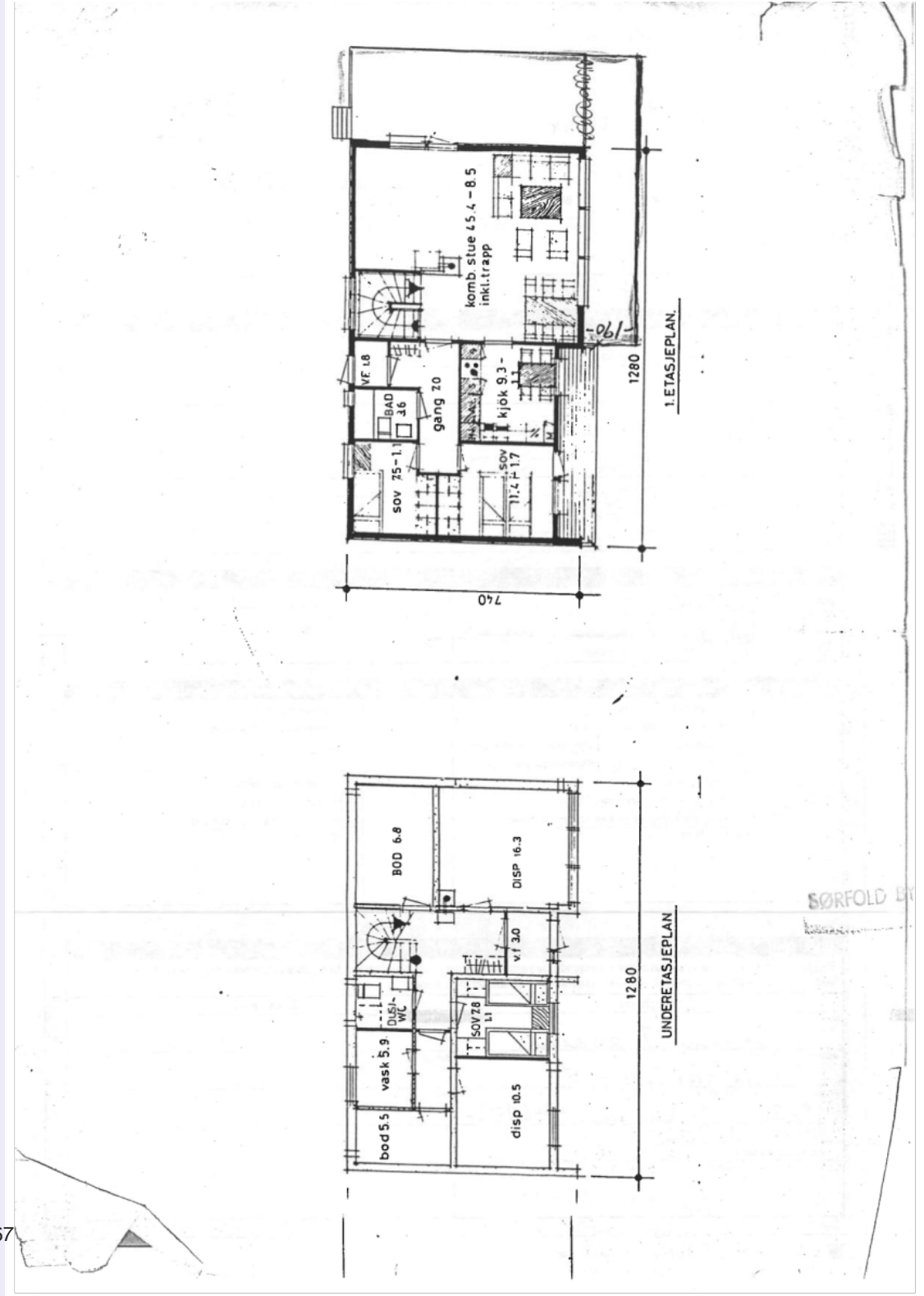
9.e Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegitasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

9.f Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

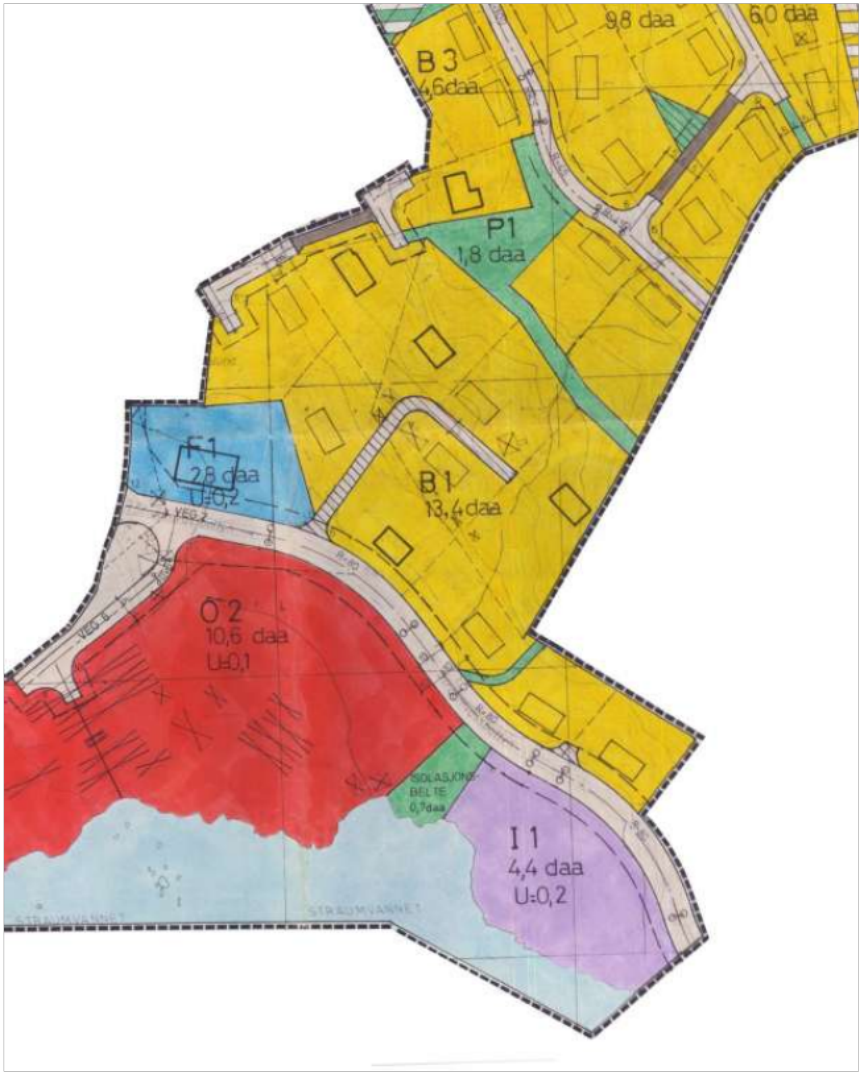
9.g Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det , tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sørfold kommune.

Utdrag av bygningsloven av1965 som det er henvist til i §7 friluftsområder

§ 82. Sportshytter, sommerhus og kolonihagehus. § 83. Lagerhus, pakkhus, sjøbuer og fiskebruk. § 84. Andre varige konstruksjoner og anlegg. § 85. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg.
Skur og opplag
.§ 93. Arbeid som krever byggetillatelse.
Følgende arbeid - herunder graving og fylling - må 2 ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt bygningsrådet, og dette deretter har gitt tillatelse:
a.Oppføring av bygning.
b.De arbeid som nevnt i § 87.
c.Endring av fasade.
d.Ominnredning av bygning, når bygningen er i strid med reguleringsplan.
e.Oppføring av forstøtningsmur og av innhegning mot veg.
f. Riving av bygning, unntatt når rivingen skjer etter påbud av bygningsrådet (Jfr. § 91).
Tillatelse av bygningsrådet må 2 også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.
Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for arbeider som utføres i medhold av § 86 a eller § 86 b.
1 Endret ved lover 26. mai 1978 nr. 34, 14. juni 1985 nr. 74 (i kraft 1. august 1985 Iflg res 14. juni 1985 nr 1153). - Jfr. §§ 31, 33 og 119 nr. 3 og 4.
2 Jfr. §§ 110 og 113.



Utsnitt av reguleringsplan – Straumen I Øst –



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

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: 2260042 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Haugåkerveien 5, 8226 Straumen.
Gnr. 53, Bnr. 366, 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: 2260042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.04.2026

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no