

Velkommen til

Buvikveien 14, 8226 Straumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Buvikveien 14
8226 Straumen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	198 / 139 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Buvikveien 14! En enebolig med en stor tomt og en landlig beliggenhet i Sørfold kommune.

Dette er en bolig med en praktisk planløsning over halvannen etasje, i tillegg til en romslig kjeller. Første etasje inneholder en stue med vedovn og utgang til terrasse, kjøkken, bad og en entré med gulvvarme. Loftsetasjen er innredet med tre soverom og en hyggelig loftstue, som gir familien ekstra plass. Boligen ligger i et landbruks-, natur- og friluftsområde, som gir en rolig og naturnær ramme rundt hjemmet. Boligen har et visst moderniseringsbehov, men flere viktige oppgraderinger er gjort.

Høydepunkter:
Stor eiertomt på 1305 m²
Landlig og naturnær beliggenhet
To stuer og tre soverom
Vedovn og installert varmepumpe
Ny varmtvannsbereder og oppgradert sikringsskap fra 2023
Treplatting på sørsiden og terrasse på nordsiden

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
Buvikveien 14, 8226 Straumen

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 11, Sørfold kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 150 000,-
Omkostninger	kr	29 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 179 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 196 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 28 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 29 840,- 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 1 358,-
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for tømming av septiktank, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 139 m²
BRA - e: 59 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 18 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
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 305 m² på eiet tomt.

Iht. matrikkelrapport datert 29.06.2026 av Sørfold kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Eiet tomt i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset avkjørsel og parkering, plener og en del beplantning. På tomten står også en eldre garasje, to uthus og et lite drivhus. Eiendommen har direkte adkomst via offentlig vei.

Fuktsikring og drenering: Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen og utvendig fuktsperre fra 1994. Fuktsperren har ikke montert klemlist over terreng.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Tilbygg er fundamentert på støpte pilarer.

Terrengforhold: Terrenget rundt bygningen er skrånende i nordlig retning.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen har privat vannforsyning fra privat brønn og privat avløpsanlegg via septiktank med overløp til grøft. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og antas å være fra 1950.

Byggeår
1950 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig og øvrig bebyggelse, og inneholder følgende rom:

1. etasje
BRA-i 53 m²: Vindfang, gang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue.

Loft
BRA-i 44 m²: Gang, tre soverom, tv-stue/soverom.

Kjeller
BRA-i 42 m²: Vaskekjeller, gang, lagerrom/bod, lagerrom/bod, gammelt dusjrom.

Eiendommen har en terrasse på 18 m² på nordsiden med utgang fra stuen. I tillegg er det en treplatting på terreng på ca. 20 m² på sørsiden.

Av øvrig bebyggelse på eiendommen er det en garasje på 25 m² (BRA-e), Uthus 1 på 12 m² (BRA-e) og Uthus 2 på 22 m² (BRA-e), samt et frittstående drivhus. Eneboligen ble påbygget med et tilbygg rundt 1994.

Arealene på loftet er større enn angitt i arealoppgaven på grunn av gjeldende måleregler. Takhøyde på loft er målt til ca. 2,17 m og takhøyde i kjeller til ca. 1,90-1,95 m.

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

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

Det foreligger ikke plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Det er oppført et tilbygg på boligen fra ca. 1994. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg er normalt søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen 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.

Standard
Enebolig fra 1950 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Romslig entrè med integrert garderobeskap og plass til skohylle.

Videre inn kommer man til en lukket stue/kjøkken-løsning, der stua er romslig med gode møbleringsmuligheter. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stua er det utgang til en romslig terrasse.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskbenken har heldekkende beslag. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og oppvaskmaskinen ble montert i 2021. Gulvet er nyere laminat fra 2023. Innredningen er delvis fra byggeåret og delvis oppgradert. Det er installert en kjøkkenventilator med kullfilter, montert i 2021.

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvtoalett og servant montert på vegg. Det er naturlig ventilering og reflektorovn montert på vegg. Badet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Vaskekjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin.

Boligen har tre soverom, der alle er av god størrelse.

Overflater:
Gulv: Laminat, furu, flis og belegg. Nye gulv i kjøkken, gang og ett soverom fra 2023.
Vegger: Tapet, trepanel og slette, malte overflater.
Himling: Malte plater, slette malte overflater og trepanel.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og sotluke fra byggeåret, samt vedovn fra rundt 2000 plassert i stuen. Pipegjennomføring ved loft/takkonstruksjon er visuelt inspisert.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, med stoppekran i kjeller.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast, med stakeluke lokalisert i kjeller.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en kjøkkenventilator med kullfilter av nyere dato.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2024.

Elektrisk anlegg: El-fordelingsskap er montert på vegg i loftsgang. Skapet ble oppgradert i 2023 med automatsikringer og ny inntakskabel. Skapet har 3 kurser á 16 A og 6 kurser á 10 A. Boligen har åpent ledningsnett og elektrisk gulvvarme i yttergang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999.

Branntekniske forhold: Det er registrert mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring: I kjelleren er det to lagerrom/boder. Til eiendommen hører en garasje fra ca. 1960 og to uthus fra ca. 1950, alle av eldre dato og med preg av alder og slitasje. Det er også et frittstående drivhus på tomten.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipe har ikke utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer. Sotluken lot seg ikke åpne under befaringen, da den satt fast. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere. TG3 er satt på grunn av usikker eller utilstrekkelig brannsikker avstand til brennbart materiale på pipevange i gjennomføringer.
- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt- og råteskader i treverk i kjeller. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Overflaten har fuktskjolder. Det er registrert museavføring flere steder i kjelleren.
- Våtrom - 1. etasje bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badets overflater og skjulte konstruksjoner er fra før 1997, og gulvet er ikke utført vanntett. Det er sviskade på takplate.
- Våtrom - Kjeller 2 vaskekjeller - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alder på sluk, overflater og skjulte konstruksjoner, samt manglende dokumentasjon, gir usikkerhet om tilstand.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er påvist bulker og rust på enkelte metallplater på taktekking, samt stedvis slitasje på vindski og vannbord.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takstigen ligger løs oppå yttertaket og må festes forsvarlig.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Fasaden på hovedhuset har enkelte sprekker og skader på nedre del av overflaten. Manglende lufting og musesperre medfører økt risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.
- Utvendig - Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen, samt liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert misfarging og eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen. Tilbygget har ingen innvendig tilgang til takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i

vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Levegg bør vedlikeholdes og rettes opp med tilstrekkelig avstivning.
- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Strekkmetalltrinnene ligger løst og bør festes for å sikre stabilitet. Trappen til terrassen bør justeres for å utbedre skjevheter.
- Innvendig - Overflater: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målingene er utført i stue, kjøkken, gang og ett soverom. Etasjeskillerne har noe vibrasjon, noe som er normalt med tanke på byggets alder. Det er registrert noe retningsavvik på tilbygg, noe som kan tyde på tidligere sig på pilarer.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen til kjeller er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert vannledninger med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men utførelsen medfører økt risiko for lekkasjer og fremtidig vedlikeholdsbehov.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert avløpsrør med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen i senere år.
- Kjøkken - 1. etasje kjøkken - Overflater og innredning: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på deler av innredningen. For øvrig har innredningen normal bruksslitasje.
- Kjøkken - 1. etasje kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering er basert på alder. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dreneringen er en risikokonstruksjon. Fuktsperren mangler klemlist over terreng.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert fritt eksponert isopor. Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er privat brønn og septiktank med overløp til grøft.
- Tomteforhold - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. TG2 er også satt på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent plassering og ukjent tilstand på septiktanken.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Våtrom - Kjeller 2 vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, på balkong/terrasse og på utvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp eller på utvendige trapper. Det er mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Ref fra tidligere eier: vann i sluk kjeller vaskerom. Men har ikke selv opplevd dette. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: I 2023 ble blandebatteri i dusj byttet.

Pkt. 4: Ifølge leieboer har ytterdør på framsiden gløp. Garasjen er ikke i bruk pdd, da denne har skader på grunnmur og har blitt skjev.

Pkt. 8: Det har vært skjevhet på bygg.

Pkt. 15: Faglært arbeid: I 2021 ble det installert oppvaskmaskin på kjøkken, da det ikke var oppvaskmaskin fra tidligere. Blandebatteri ble også byttet. Arbeidet ble utført av Ebbes Rærservice. Varmtvannstanken ble byttet av Ebbes Rørservice. Ufaglært arbeid: Vannbrønn ble utbedret i 2026.

Pkt. 16: Boligen har septiktank som har gått hull i år, men dette et nå reparer og fungerer som den skal.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikringsskap ble oppgradert til automatsikringer i 2023 av Fauske Elektro. Itillegg ble inntakssikring flyttet fra kvist til sikringsskap.

Pkt. 24: Det blir ny E6 mellom Megården og Sommerset. Men ikke endringer som skal påvirke dårligere utsikt eller tomten.

Pkt. 33: Det foreligger tidligere rapporter fra tidligere salg.

Pkt. 37: Det er feil eller skader ved garasje eller tidligere tilleggsbygninger. Se punktene over.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Stue er malt peismur, vegger, lister, karmer og tak. Gang nede er malt vegger, lister og karmer og dører. Gulv er lagt. Trapp til 2.etasje ble malt og Lagt på antiskli. Kjøkken ble oppgradert med ny
benkplate, nye hvitevarer og frisket opp gammel innredning med gulvmaling og nye håndtak. Siden hvor stekeovn og kjøleskap er er kjøkkeninnredning ny. Her er det også malt vegger, karmer, lister og tak i tillegg til nytt gulv. 2 etg gang er malt originalt gulv, karmer, vegger og tak. 1 soverom er malt vegger og karmer og lagt gulv. Arbeidene ble utført i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekkingen på hovedhuset er av stål- eller aluminiumsplater fra 1980-tallet. Taket på tilbygget er fra byggeåret 1994. Takkonstruksjonen på hovedhuset er utført som saltak med plassbygget sperrekonstruksjon og bordtak. Kvist er isolert ned mot etasjen.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden/kledningen består av pussplater av eternitt på hovedhuset, samt stående og liggende kledning på tilbygget.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980- og 1990-tallet, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og to stk. malte balkongdører i tre fra 80- eller 90-tallet. Boligen har malte speildører og glatte finerdører.

Balkonger/terrasser: Terrasse på nordsiden med et areal på 18 m², med utgang fra stue og tretrapp ned til terreng. Det er en treplatting på ca. 20 m² på terreng på sørsiden med levegg.

Garasje: Byggeår 1960. Det er jord og sand gulv i garasjen. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Uthus 1: Byggeår 1950. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Uthus 2: Byggeår 1950. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Megården på Straumen i Sørfold, i spredt boligbebyggelse langs Buvikveien med natur tett innpå. Naboene er få, trafikken er liten, og fjord og friluftsområder er rett utenfor døren. Fra terrassen på nordsiden åpner landskapet seg mot Tørrfjordelva og dalføret bak, med grønne åssider og snøkledde fjelltopper som bakteppe.

Straumen sentrum, som er kommunesenteret i Sørfold, ligger en kort kjøretur unna. Her finner du dagligvarehandel, Straumen skole (1.-10. klasse), barnehage og helsetjenester. Fauske, med et større utvalg av handel, videregående skole og togstasjon med regiontog, nås med bil på under halvtimen. Bodø er drøyt syv mil unna langs E6.

Selve beliggenheten gir det som mange søker seg til Nordland for: stille omgivelser, utsikt over elv og fjell, og nærhet til fjorden. Tomten har plass til både hage, uthus og drivhus, og terrenget rundt innbyr til turer i skog og mark rett fra eiendommen. For den som ønsker å leve rolig med naturen som nærmeste omgivelse, men likevel ha tilgang til nødvendige tjenester innen rimelig avstand, gir denne plasseringen i Megården nettopp det.

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
Kjøleskapet på kjøkkenet og vaskemaskinen medfølger ikke salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. På eiendommen står det også to uthus oppført ca. 1950 og en garasje oppført ca. 1960. Boligen ble ifølge tilstandsrapporten påbygget omkring 1994. I kommunens arkiver finnes det kun en tegning av garasjen. Det foreligger ingen andre godkjente bygningstegninger for eiendommen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det ikke foreligger godkjente bygningstegninger for eiendommen, tilbygg eller øvrige bygninger oppført på eiendommen

Oppvarming
Det er installert luft-til-luft-varmepumpe og en vedovn fra rundt 2000 i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i yttergangen, og en reflektorovn montert på veggen på badekabinettet.

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
Oransje - F

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

Boligen er per dags dato utleid. Leieforholdet er ikke sagt opp. Oppsigelse vil bli gitt etter at boligen er solgt, og oppsigelsestiden løper fra oppsigelsestidspunktet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv

ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel sjø og land 2009-2021 (plan-ID 2010001), vedtatt 30.09.2010. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område med spredt boligbygging (LNF-B). For området gjelder vilkår Z3, som innebærer en byggegrense på 100 meter fra vannlinjen.

Eiendommen ligger i et LNF-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Kommuneplanens bestemmelser (§ 3.2) stiller krav om at snø- og jordskredfare, samt fare for flom/erosjon, må vurderes før utbygging. Videre stiller bestemmelsene (§ 1.4) krav om at det ved søknadspliktige tiltak skal beskrives tiltak for å redusere radoneksponering i bygget.

Det foreligger vedtatt reguleringsplan for prosjektet E6 Megården-Sommerset. Eiendommen ligger i nærheten av området der det er planlagt nytt tunnel- og veianlegg knyttet til prosjektet. Utbyggingen pågår og interessenter gjøres uttrykkelig oppmerksom på at dette kan medføre tungtrafikk i området, støy og annen anleggsrelatert aktivitet i anleggsperioden. Byggetrinn 1 omfatter prosjektering og bygging av 21,5 km ny E6. Det bygges tre tunneler på til sammen 13,8 km, 6,9 km. vei i dagen og til sammen ca. 800 meter brukonstruksjoner. Byggetrinn 1 mellom Megården og Sommerset har en planlagt ferdigstillelse og åpning i løpet av 2031. Prosjektet vil gi økt trafikksikkerhet og bedre fremkommelighet, samt økt samfunnssikkerhet og beredskap.

Megler oppfordrer interessenter til å sette seg inn i aktuell reguleringsplan og øvrig offentlig tilgjengelig informasjon om prosjektet. Aktuelle reguleringsdokumenter kan innhentes fra Sørfold kommune eller Statens vegvesen.

Det går høyspentlinje over deler av eiendommen/tomten. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med plassering og eventuelle konsekvenser dette kan ha for dagens bruk, plassering av ikke omsøkte bygg og fremtidige tiltak på eiendommen. I kommuneplanens bestemmelser er det fastsatt byggegrenser til høyspentlinjer avhengig av spenningsnivå

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn og privat avløpsanlegg med septiktank med overløp til grøft. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ca. 1950. Septiktanken ble ikke lokalisert ved befaring.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

kr 509 631,- 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
Alicia Stemland

Heftelser og servitutter
Målebrev
Dagboknr.: 6717
Dato: 20.06.2005
Målebrev

Grensejustering
Dagboknr.: 6717
Dato: 20.06.2005
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn

Dagboknr.: 3172
Dato: 05.11.1949
Registrering av grunn

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Dagboknr.: 764546
Dato: 03.07.2026
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (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 09-06-2026 av Jan Eirik Olsen i Fauske Takst.

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 09.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 02.07.2026
Energiattest, datert 10.06.2026
Matrikkelrapport, datert 29.06.2026
Kart, datert 30.09.2010
Kommuneplan, datert 30.09.2010
Reguleringsplan, datert 11.03.2009
Arealplankart, datert 11.03.2009
Reguleringsbestemmelser, datert 11.03.2009
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


























NORGE


STRAFFORD















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.

BUVIKVEIEN 14

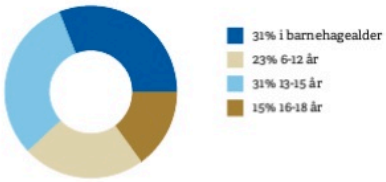
OFFENTLIG TRANSPORT

Megården Linje 100	**3 min** 0.2 km
Fauske stasjon Linje F7, R75	**18 min** 21.4 km
Bodø lufthavn	**1 t 11 min**

SKOLER

Straumen skole (1-10 kl.) 134 elever, 14 klasser	**9 min** 8.4 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**19 min** 21.8 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**45 min** 51.7 km

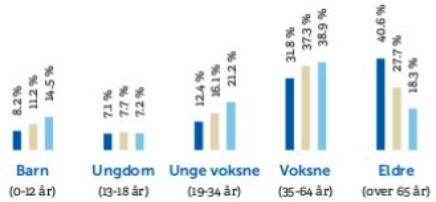
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**48%**	**33%**
Ikke gift	**39%**	**54%**
Separert	**4%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Megården	170	117
Kommune: Sørfold	1 869	1 137
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Straumen barnehage (1-5 år) 42 barn	**9 min** 8.3 km
Kvitre barnehage (1-5 år) 15 barn	**14 min** 17.1 km
Medås gårdsbarnehage (1-5 år) 70 barn	**14 min** 17.2 km

DAGLIGVARE

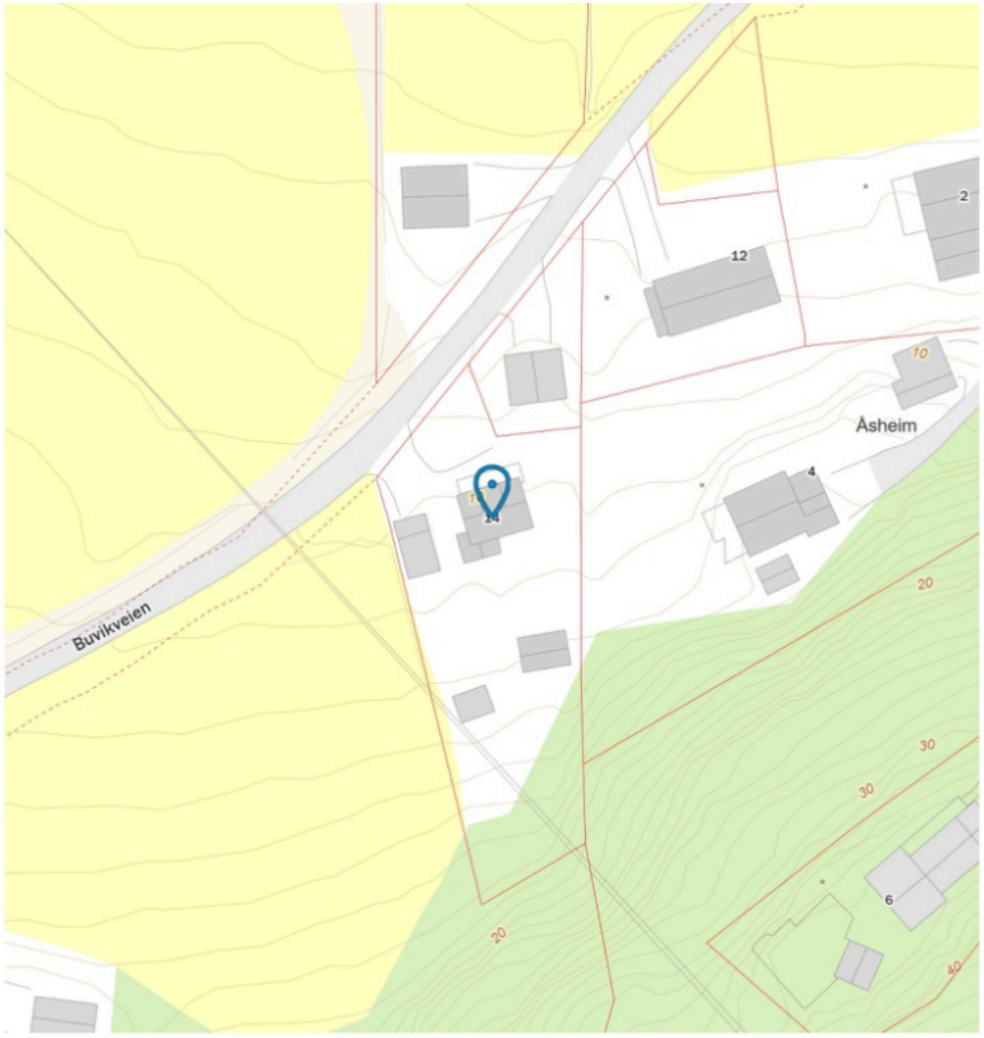
Coop Prix Straumen Post i butikk, PostNord	**8 min** 7.8 km
Coop Extra Fauske	**17 min**

SPORT

Megården balløkke Ballspill	**11 min** 1 km
Myre fotballøkke Ballspill	**7 min** 7.1 km
SKY Fitness Fauske	**19 min**
Feel24 Fauske	**19 min**

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
SØRFOLD kommune
gnr. 49, bnr. 11

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20327-1353 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FK6821

Autorisert foretak: Fausketakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eirik Olsen

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

F
ENERGIMERKE

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.

FauskeTakst AS

FauskeTakst AS er et etablert takstforetak med kontor i Trivselsveien 98 på Venset i Fauske kommune. Selskapet ledes av Jan Eirik Olsen, autorisert Takstingeniør siden 2011, med ca. 30 års bred erfaring fra byggebransjen. Han innehar både fagbrev som tømrer og Mesterbrev, noe som gir et solid praktisk og teoretisk grunnlag for vurdering av bygg og eiendom. Vi tilbyr pålitelige og faglig solide tjenester innen teknisk vurdering og verdsettelse av eiendom:

Verdi og Tilstandsvurdering av bolig og fritidseiendom.
Verditaksering av tomt.
Skade- og naturskadetaksering av bygg
Uavhengig kontroll og oppfølging av byggelån.

Som medlem av Norsk Takst følger vi bransjens strengeste krav til kvalitet, uavhengighet og kompetanse. Dette gir deg som kunde trygghet for at arbeidet utføres etter gjeldende standarder, med moderne verktøy og oppdatert fagkunnskap.

Vi påtar oss oppdrag i hele Salten-regionen, inkludert:
Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.

FauskeTakst AS

Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen

post@fausketakst.no
977 26 314

Norsk takst

MESTER

FauskeTakst AS

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.

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 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 selveid tomt bebygd med enebolig, garasje, to uthus samt et frittstående drivhus.
Boligen er oppført i 1950 og går over 1½ etasje med kjeller og kvist. Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen påbygget og drenering skiftet omkring 1994.
Innvendige overflater og bygningsdeler er dels fra byggeåret og dels fra senere oppgraderinger og moderniseringer. Overflater og utstyr har varierende alder, standard og grad av slitasje.
Utvendige fasader og bygningsdeler er i hovedsak av eldre dato og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under rapportens enkelte punkter.

Garasjen og begge uthusene er av eldre dato og bærer preg av alder, slitasje og enkelte skjevheter. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde bygningenes funksjon og tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen på hovedhuset er utført som saltak med plassbygget sperrekonstruksjon og bordtak. Kvist er isolert ned mot etasjen. Tilbygget har ingen innvendig tilgang for kontroll av konstruksjonen.

Taktekkingen på hovedhuset er av stål- eller aluminiumsplater, trolig fra 1980-tallet. Taket på tilbygget er fra byggeåret 1994. Taket er besiktiget fra taknivå og fra stige.

Metalltakrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.
Takrennene er ikke testet for lekkasje. Nedløpene går til drenering.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden/kledningen består av pussplater av eternitt på hovedhuset, samt stående og liggende kledning på tilbygget.
Tilfeldige stikktakninger er utført på nedre del av bordkledningen samt ved tilgjengelige områder. Lufting bak kledningen er kontrollert.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980- og 1990-tallet, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret.
Bygningen har teak hovedytterdør og to stk. malte balkongdører i tre. Dørene er fra 80 eller 90 tallet.

Terrasse på nordsiden med utgang fra stue og tretrapp ned til terreng.
Treplatting på terreng på sørsiden med levegg som er noe slitt og har skjevheter.
Det er en tretrapp opp til terrassen, samt enkle strekkmetalltrinn som er montert og ligger løst oppå mursteiner opp til det overbygde inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, flis og belegg. Veggene har tapet, trepanel og slette, malte overflater. Innvendige tak har malte plater, slette, malte overflater og trepanel.

Overflatene har stort sett normal bruksslitasje og standard ut fra alder. Nye gulv i kjøkken, gang og ett soverom fra 2023, samt en del overflater er nymalt. Det må likevel forventes noe vedlikehold og oppgradering.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille eller gulv på grunn i boligen og noen avvik er registrert i begge etasjene.

Boligen har mursteinspipe og sotluke fra byggeåret, samt vedovn fra rundt 2000.
Pipegjennomføring ved loft/takkonstruksjon ble inspisert visuelt.
Det er ikke registrert utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer.
Om løsningen tilfredsstiller krav til avstand mellom pipe og brennbart materiale, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig ved behov.

Kjellergulvet er av betong. Veggene består av panel, åpen EPS-isolasjon (isopor) samt betong- og murvegger.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er registrert stedvise råteskader, misfarging og fuktskjolder på trevirke langs nedre del av kjellerveggene. Organiske materialer og åpen isolasjon mot grunnmuren er utsatt for fuktpåvirkning og anbefales fjernet. Kjellervegger bør holdes frie for organiske materialer for å redusere risikoen for fukt-, råte- og muggsoppskader.
For å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren bør eksisterende ventiler holdes åpne. Ventilene bør samtidig være utstyrt med rist eller netting for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Boligen har malt tretrapp. Plass bygget tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte speildører og glatte finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderingene, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ukjent alder og har belegg på gulvet og tapet på veggene.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvtoalett og enkel servant montert på vegg. Det er naturlig ventilering og reflektorovn montert på vegg.
Rommet har ikke vanntett gulv, og reflektorovnen er plassert litt nær takplatene, slik at platene har fått sviskader.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. På grunn av alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Badets overflater er fra før 1997, og gulvet er ikke utført vanntett. Rommet må totalrenoveres.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller
Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderingene, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er kun innredet med opplegg for vaskemaskin, og har fungert tilfredsstillende til nå. På grunn av alder på slukløsning samt forventet levetid på overflater, utstyr og skjulte konstruksjoner, står våtrommet foran en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bruken av rommet vil være avgjørende.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har nyere laminat på gulvet og slette veggoverflater. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenken har heldekkende beslag, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er delvis fra byggeåret, og noe er oppgradert. Oppvaskmaskinen og ventilatoren ble montert i 2021.
Det er installert en kjøkkenventilator med kullfilter av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Det er noe kondensvann rundt rørene ved inntaket.

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er lokalisert i kjeller.
Lufting av anlegget er ikke lokalisert, og det er usikkert hvor og hvordan dette er utført.
Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-fordelingsskap er montert på vegg i loftsgang. Ifølge eier ble skapet oppgradert i 2023 med automatsikringer og ny inntakskabel.
Skapet har 3 kurser á 16 A og 6 kurser á 10 A.
Boligen har åpent ledningsnett. Det er elektrisk gulvvarme i yttergang.
Boligen har et begrenset antall kurser og stikkontakter sammenlignet med dagens standard, men anlegget fremstår som normalt ut fra boligens alder og opprinnelige utførelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen og utvendig fuktsperre fra 1994.
Fuktsperren har ikke montert klemlist over terreng.

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Tilbygg er fundamentert på støpte pilarer.

Terrenget rundt bygningen er skrånende i nordlig retning.
Stedvis anbefales bedre fall fra grunnmur, spesielt på øvre side. Fall på terreng fra grunnmur bør være ca. 1:50 over en lengde på 3 meter fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er privat brønn.

Septiktanken ble ikke lokalisert ved befaringen. Tilstandsgraden er satt ut fra byggeåret 1950. Nærmere kontroll av tankens tilstand og funksjon anbefales.

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

Noen avvik er registrert. Se punkter i rapport.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m²
Totalpris	1 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighetsvurderingen er basert på tilgjengelige kommunale opplysninger. Det finnes ingen tegninger i kommunale arkiver.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 1

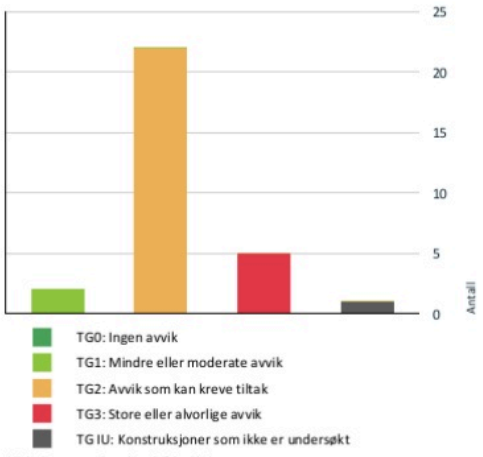
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

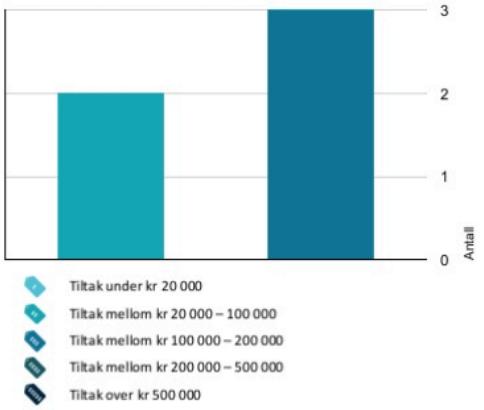
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til selve boligen. Andre bygg er enkelt beskrevet, uten tilstandsvurdering.

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipe har ikke utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer.

Sotluken lot seg ikke åpne under befaringen, da den satt fast. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere. Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagkyndig dersom det er behov for inspeksjon eller vedlikehold av pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert museavføring flere steder i kjelleren, og en del ble lokalisert ved en ventil.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Badets overflater og skjulte konstruksjoner er fra før 1997, og gulvet er ikke utført vanntett. Det er sviskade på takplate. Rommet må derfor totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller 2 > Vaskekjeller > Generell Gå til side

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

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller 2 > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker og rust på enkelte metallplater på taktekking.

Det er stedvis slitasje på vindski og vannbord.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Takstigen ligger løs oppå yttertaket og må festes forsvarlig.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige eller stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn og feiing av skråtak med mer enn 6 graders fall, der loftsluke eller annen tilgang ikke er tilgjengelig. Eventuelt kan feieplatå eller pipeplattform benyttes der tilgjengeligheten til pipa krever det på grunn av høyde og plassering.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av eternittplatene på hovedhuset. Fasaden på hovedhuset har enkelte sprekker og skader på nedre del av overflaten.

Det er ingen musesperre i nedre kant av kledningen på tilbygget.

Manglende lufting og musesperre medfører økt risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert misfarging og eldre fukt skjolder i takkonstruksjonen.

Tilbygget har ingen innvendig tilgang til takkonstruksjonen, noe som medfører at det ikke er mulig å inspisere konstruksjonen fra innsiden.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Levegg bør vedlikeholdes og rettes opp med tilstrekkelig avstivning for å sikre stabilitet og funksjon.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:
Konstruksjonene har skjevheter.

Strekkmetalltrinnene ligger løst og bør festes for å sikre stabilitet og redusere risikoen for uhell.
Trappen til terrassen bør justeres noe for å utbedre skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målingene er utført i stue, kjøkken, gang og ett soverom.

Etasjeskillerne har noe vibrasjon, noe som er normalt med tanke på byggets alder.

Det er registrert noe retningsavvik på tilbygg, noe som kan tyde på tidligere sig på pilarer.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen til kjeller er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet, noe som gjør den lite egnet som trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er registrert vannledninger med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger.
Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men utførelsen medfører økt risiko for lekkasjer og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er registrert avløpsrør med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger.
Dette medfører økt risiko for problemer og bør følges opp ved fremtidige arbeider.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG 2 settes også på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent plassering og ukjent tilstand på septiktanken.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på deler av innredningen. For øvrig fremstår innredningen normal bruksslitasje.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen skal selges ut på det åpne markedet.

Energimerke

A B C D E F G

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var møblert ved befaring

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

Vedlikehold
Bygget er varierende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering fra 80 -90 -tallet	En del nye vindu.
1980	Modernisering	Nytt yttertak (Alder er litt usikkert)
1994	Tilbygg	Tilbygg (Alder er hentet fra tidligere salgsoppgave)
2021	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og ventilator
2023	Modernisering	Ny VVB og ny inntaks-sikring til fordelingsskap

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen på hovedhuset er av stål- eller aluminiumsplater, trolig fra 1980-tallet. Taket på tilbygget er fra byggeåret 1994.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker og rust på enkelte metallplater på taktekking.

Det er stedvis slitasje på vindski og vannbord.

Konsekvens/tiltak
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av taktekking, undertak, vindski og vannbord når behovet oppstår, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader som følge av alder, slitasje og bulker i metallplatene.

Bulker og slitasje kan redusere takets levetid og beskyttelse mot værpåkjenninger.



Tak tilbygg



Tak hovedhus

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Metalltakrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.
Takrennene er ikke testet for lekkasje. Nedløpene går til drenering.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takstigen ligger løs oppå yttertaket og må festes forsvarlig.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige eller stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn og feiing av skråtak med mer enn 6 graders fall, der loftsluke eller annen tilgang ikke er tilgjengelig. Eventuelt kan feieplatå eller pipeplattform benyttes der tilgjengeligheten til pipa krever det på grunn av høyde og plassering.

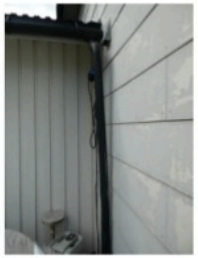
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takstigen må festes forsvarlig for å sikre trygg adkomst til pipe ved tilsyn og feiing, i henhold til krav i Arbeidsmiljøloven.
Manglende eller løst festet takstige medfører økt risiko for ulykker og kan føre til at pipe ikke blir feid, noe som igjen kan gi økt brannfare.

Tilstandsrapport



Takrenne Hovedtus



Takrenne og nedløp tilbygg



Takstige



Heldekkende pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden/kledningen består av pussplater av eternitt på hovedhuset, samt stående og liggende kledning på tilbygget.

Tilfeldige stikktakninger er utført på nedre del av bordkledningen samt ved tilgjengelige områder. Lufting bak kledningen er kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av eternittplatene på hovedhuset. Fasaden på hovedhuset har enkelte sprekker og skader på nedre del av overflaten.

Det er ingen musesperre i nedre kant av kledningen på tilbygget.

Manglende lufting og musesperre medfører økt risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.

Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktskader og inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og behov for kostbare utbedringer på sikt.

Det anbefales å tette åpninger for å hindre tilgang for mus og andre skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på hovedhuset er utført som saltak med plassbygget sperrekonstruksjon og bordtak. Kvist er isolert ned mot etasjen.

Tilbygget har ingen innvendig tilgang for kontroll av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert misfarging og eldre fukt skjolder i takkonstruksjonen.

Tilbygget har ingen innvendig tilgang til takkonstruksjonen, noe som medfører at det ikke er mulig å inspisere konstruksjonen fra innsiden.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, råte og sopp.

Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde konstruksjonens levetid.

Manglende tilgang til tilbyggets konstruksjon medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne vurdere eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for uoppdagede feil og skader, som kan føre til større utbedringskostnader på sikt.

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport



Fuktskjolder rundt pipe, men ingen fukt-utslag



Fuktskjolder rundt pipe



Misfarging på sperre som ligger inn mot pipe. Kan være sotvann. Ingen fukt-utslag ved måling



Nedre del av bordtak har litt misfarging

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980- og 1990-tallet, samt trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.

Sprekker i treverket bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å redusere risiko for fuktinntrengning, råte og varmetap.

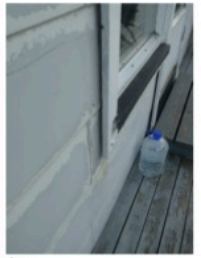
Dersom vinduene ikke lar seg reparere, må utskifting vurderes for å unngå fremtidige skader og redusert energieffektivitet.



Koblingsvindu fra byggeåret



Litt tegn til kondens på karmer



Åpning rundt omramming

Tilstandsrapport



Skadet karm på ett vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og to stk. malte balkongdører i tre. Dørene er fra 80 eller 90 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og brukervennlighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på nordsiden med utgang fra stue og tretrapp ned til terreng. Treplatting på terreng på sørsiden med levegg som er noe slitt og har skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Levegg bør vedlikeholdes og rettes opp med tilstrekkelig avstivning for å sikre stabilitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Levegg og terrasse bør vedlikeholdes og rettes opp med tilstrekkelig avstivning for å sikre stabilitet og funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheter og værslitt trevirke føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader eller svekket sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp opp til terrassen, samt enkle strekkmetalltrinn som er montert og ligger løst oppå mursteiner opp til det overbygde inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Strekkmetalltrinnene ligger løst og bør festes for å sikre stabilitet og redusere risikoen for uhell.
Trappen til terrassen bør justeres noe for å utbedre skjevheter.

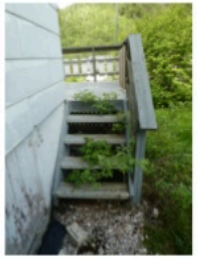
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strekkmetalltrinnene bør festes forsvarlig for å sikre stabilitet og redusere risikoen for fallulykker.
Trappen til terrassen bør justeres for å rette opp skjevheter, slik at brukssikkerheten ivaretas og ytterligere skader på konstruksjonen unngås.



Trapp til inngang



Trapp terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, flis og belegg. Veggene har tapet, trepanel og slette, malte overflater. Innvendige tak har malte plater, slette, malte overflater og trepanel.
Overflatene har stort sett normal bruksslitasje og standard ut fra alder.
Nye gulv i kjøkken, gang og ett soverom fra 2023, samt en del overflater er nymalt. Det må likevel forventes noe vedlikehold og oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

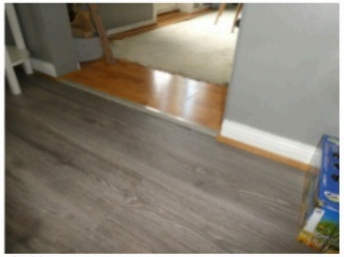
Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport

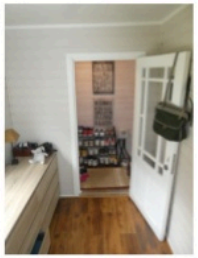
Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres der det er mindre skader og riper, for å opprettholde funksjon og estetikk samt forhindre ytterligere slitasje. Manglende vedlikehold kan føre til økt forringelse og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Loft med stort sett overflater av eldre dato



Nyere gulv i kjøkken



Overflater yttergang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille eller gulv på grunn i boligen, og noen avvik er registrert i begge etasjene.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene er utført i stue, kjøkken, gang og ett soverom.

Etasjeskillerne har noe vibrasjon, noe som er normalt med tanke på byggets alder.

Det er registrert noe retningsavvik på tilbygg, noe som kan tyde på tidligere sig på pilarer.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og retningsavvik rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves noe ujevnhet og vibrasjon i gulvene, samt økt risiko for videre setninger eller skjevheter over tid, spesielt i områder med tidligere sig på pilarer.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke fra byggeåret, samt vedovn fra rundt 2000.

Pipegjennomføring ved loft/takkonstruksjon ble inspisert visuelt. Det er ikke registrert utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer. Om løsningen tilfredsstiller krav til avstand mellom pipe og brennbart materiale, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig ved behov.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipe har ikke utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer.

Sotluken lot seg ikke åpne under befaringen, da den satt fast. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere. Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagkyndig dersom det er behov for inspeksjon eller vedlikehold av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Manglende utkraging av pipeløpet ved gjennomføringer bør vurderes og eventuelt utbedres av fagkyndig, da utilstrekkelig avstand til brennbart materiale øker risikoen for brannspredning.

Sotluken bør åpnes og årsaken til at den sitter fast må undersøkes nærmere, slik at nødvendig vedlikehold eller utbedring kan gjennomføres. Fastlåst sotluke kan hindre tilstrekkelig tilsyn og rengjøring, noe som øker risikoen for sotbrann og reduserer sikkerheten.

TG3 settes på grunn av usikker eller utilstrekkelig brannsikker avstand til brennbart materiale på pipevange i gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Et lite område med kort avstand til brennbar materiale



Sotluke i kjeller



Ingen utkragning i gjennomføringer i yttertak og ved etasjesskillere

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene består av panel, åpen EPS-isolasjon (isopor) samt betong- og murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er registrert stedvise råteskader, misfarging og fuktskjolder på trevirke langs nedre del av kjellerveggene. Organiske materialer og åpen isolasjon mot grunnmuren er utsatt for fuktpåvirkning og anbefales fjernet. Kjellervegger bør holdes frie for organiske materialer for å redusere risikoen for fukt-, råte- og muggsoppskader.

For å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren bør eksisterende ventiler holdes åpne. Ventilene bør samtidig være utstyrt med rist eller netting for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert museavføring flere steder i kjelleren, og en del ble lokalisert ved en ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fjernes alt treverk og organisk materiale fra kjellerveggene, samt åpen isolasjon mot grunnmuren, for å redusere risikoen for fukt-, råte- og muggsoppskader.

Det må vurderes tiltak for å utbedre årsakene til fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for å unngå videre skader på konstruksjonen.

Plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning.

Eksisterende ventiler bør holdes åpne og utstyres med rist eller netting for å sikre god ventilasjon og hindre tilgang for skadedyr.

Det er registrert museavføring flere steder i kjelleren, og det bør iverksettes tiltak for å fjerne skadedyr og hindre ny tilgang, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen og redusere risiko for helseplager.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte, muggsopp, skadedyr, og i verste fall svekket bæreevne og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



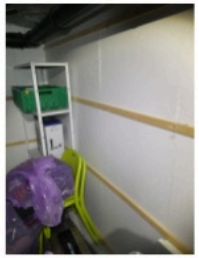
Råteskadet veggkledning



isfarging på nedre del av panelvegg



Saltutslag pga fukt i grunnmur



Det er åpen isopor i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Plass bygget tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen til kjeller er bratt og har begrenset frihøyde i trappeløpet, noe som gjør den lite egnet som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Lofttrapp



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte speildører og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å utbedre slitasje og montere komplette dørvridere på alle dører som mangler dette.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon og estetisk forringelse av dørene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderingene, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ukjent alder og har belegg på gulvet og tapet på veggene. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvtoalett og enkel servant montert på vegg. Det er naturlig ventilering og reflektorovn montert på vegg.
Rommet har ikke vanntett gulv, og reflektorovnen er plassert litt nær takplatene, slik at platene har fått sviskader.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. På grunn av alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

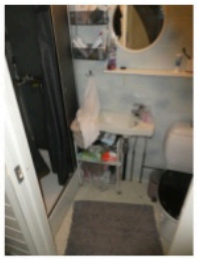
Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet etter dagens krav.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på grunn av manglende vanntett gulv, eldre slukløsning og sviskader på takplater. Manglende dokumentasjon og ukjent alder på konstruksjoner gir usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad. Vannrør gjennom gulv uten tetting



Ba. Svimerke i takplate

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Badets overflater er fra før 1997, og gulvet er ikke utført vanntett. Rommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Badets overflater og skjulte konstruksjoner er fra før 1997, og gulvet er ikke utført vanntett. Det er sviskade på takplate. Rommet må derfor totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet må totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende vanntetting og eldre overflater er økt risiko for fuktskader i overflater og underliggende konstruksjoner, redusert levetid på bygningsdeler, samt fare for kostbare reparasjoner ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER 2 > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse
Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderingene, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er kun innredet med opplegg for vaskemaskin, og har fungert tilfredsstillende til nå. På grunn av alder på slukløsning samt forventet levetid på overflater, utstyr og skjulte konstruksjoner, står våtrommet foran en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bruken av rommet vil være avgjørende.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet. Bruken av rommet vil være avgjørende for kostnadsestimat.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på grunn av alder på sluk, overflater og skjulte konstruksjoner, samt usikkerhet knyttet til manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkken

KJELLER 2 > VASKEKJELLER

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har nyere laminat på gulvet og slette veggoverflater. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Oppvaskbenken har heldekkende beslag, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er delvis fra byggeåret, og noe er oppgradert. Oppvaskmaskinen og ventilatoren ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på deler av innredningen. For øvrig fremstår innredningen normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av eldre deler av kjøkkeninnredningen på sikt, da aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for fremtidige skader.



Kjøkken



Kjøkken

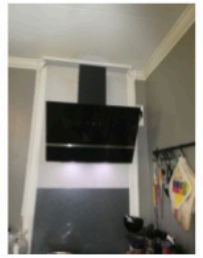
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er installert en kjøkkenventilator med kullfilter av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



Ventilator av nyere dato

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Det er noe kondensvann rundt rørene ved inntaket.

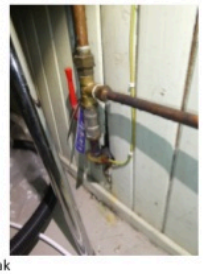
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert vannledninger med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger.
Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men utførelsen medfører økt risiko for lekkasjer og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av vannledningene, samt vurdere utskiftning på sikt.
Konsekvensen av dagens utførelse og alder er økt risiko for lekkasjer og behov for uforutsette reparasjoner, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Stoppekran ved inntak



Rørganger har lite innfestning i tak

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Lufting av anlegget er ikke lokalisert, og det er usikkert hvor og hvordan dette er utført.
Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.
Stakeluke er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avløpsrør med utførelse som avviker fra dagens anbefalte løsninger.
Dette medfører økt risiko for problemer og bør følges opp ved fremtidige arbeider.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å følge opp avløpsrørenes tilstand ved fremtidige arbeider, og vurdere utskiftning dersom det oppdages lekkasjer eller andre problemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Stakeluke ved inntak



Rørganger er lite innfestet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen så snart som mulig for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service kan føre til redusert levetid og økt fare for feil på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport



VVB

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

El-fordelingsskap er montert på vegg i loftsgang. Ifølge eier ble skapet oppgradert i 2023 med automatsikringer og ny inntakskabel. Skapet har 3 kurser á 16 A og 6 kurser á 10 A.

Boligen har åpent ledningsnett. Det er elektrisk gulvvarme i yttergang.

Boligen har et begrenset antall kurser og stikkontakter sammenlignet med dagens standard, men anlegget fremstår som normalt ut fra boligens alder og opprinnelige utførelse.

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.
   1950

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ifølge eier ble skapet oppgradert i 2023 med automatsikringer og ny inntakskabel. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I følge opplysninger er dette ikke et problem

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

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?
    Ja På grunn av alder på deler av anlegget, som kabel føringer og stikk kontakter, anbefales det at elektriske anlegget kontrolleres av elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Fordelingsskap med kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen og utvendig fuktsperre fra 1994.
Fuktsperren har ikke montert klemlist over terreng.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av drenering og utbedring av fuktsperre, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det mangler klemlist på fuktsperren.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner over tid.



Fuktsperre og drenerende masser er synlig på øvre side, under tilbygg



Sprekk i grunnmur og ingen synlig fuktsperre på nedre side av grunnmur



Synlig fuktsperre og sprekk i grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Tilbygg er fundamentert på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning.

Fritt eksponert isolasjon må tildekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere brannrisiko.

Misfarging på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk, da dette kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

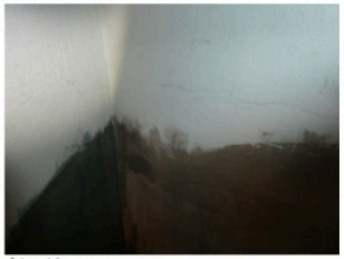


Saltutslag og musfarging på innvendig mur

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapport



Riss i puss på innside av muren



Utvendig sprekk på utvendig mur, nordvest side



Utvendig sprekk på utvendig mur, nordøstlig side

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er skrånende i nordlig retning.
Stedvis anbefales bedre fall fra grunnmur, spesielt på øvre side. Fall på terreng fra grunnmur bør være ca. 1:50 over en lengde på 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur, spesielt på øvre side, for å lede overflatevann bort fra bygningen.
Mangelfullt fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.



Terrenget haller ned mot grunnmurens øvre side

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å drikke og kan medføre helserisiko.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da alder og ukjent rørtype gir økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken ble ikke lokalisert ved befaringen. Tilstandsgraden er satt ut fra byggeåret 1950. Nærmere kontroll av tankens tilstand og funksjon anbefales.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes også på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent plassering og ukjent tilstand på septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av septiktankens tilstand og funksjon, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostnader til utbedring eller utskifting.

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

Tilstandsrapport

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

Noen avvik er registrert. Se punkter i rapport.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk på balkong, terrasse og trapper bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Manglende håndløper og rekkverk på innvendige trapper bør monteres for å ivareta sikkerhet og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres eller erstattes i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for skade ved brann.

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget er slitt og har gjennomgående lav standard. Det er jord og sand gulv i garasjen

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke ytterligere beskrevet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus 1



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget er slitt og har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke ytterligere beskrevet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget er slitt og har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke ytterligere beskrevet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Lagerrom, Gammelt dusjrom

Andre bygg: Garasje, Uthus 1, Uthus 2
Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

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 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 150 000**

Markedsvurdering

Ute i distriktene er prisnivået en del lavere enn i mer sentrale boligområder, slik at prisnivået vil variere alt etter størrelse og standard på boligen. Det kan ikke påregnes å oppnå beregnet teknisk verdi, slik at normal salgsverdi vil ligge vesentlig under. Markedsvurderingen er en helhetlig vurdering av boligens standard, beliggenhet, opparbeidelseskostnader og attraktivitet. Med bakgrunn i dette, samt gjennomsnittspriser fra eiendomsverdi, settes markedsverdi som angitt.

Sammenlignbare salg

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Andkilen 77 ,8226 STRAUMEN 90 m²	1964	2 sov	23-06-2021	1 490 000	**1 350 000**		1 350 000	**15 000**
2	Megården 41 ,8226 STRAUMEN 109 m²	1960	2 sov	28-06-2020	1 390 000	**1 300 000**		1 300 000	**11 927**
3	Megården 16 ,8226 STRAUMEN 109 m²	1959	4 sov	06-11-2023	1 400 000	**1 050 000**		1 050 000	**9 633**
4	Sørfoldveien 89 ,8226 STRAUMEN 146 m²	1966	3 sov	22-12-2024	950 000	**900 000**		900 000	**6 164**
5	Buvikveien 14 ,8226 STRAUMEN 128 m²	1950	4 sov	02-09-2021	780 000	**780 000**		780 000	**6 094**
6	Trolldalsveien 299 ,8226 STRAUMEN 100 m²	1955	3 sov	21-06-2021	580 000	**580 000**		580 000	**5 800**
7	Megården 12 ,8226 STRAUMEN 121 m²	1953	4 sov	29-10-2024	500 000	**400 000**		400 000	**3 306**
8	Sørfoldveien 50 ,8226 STRAUMEN 330 m²	1951	4 sov	14-04-2026	970 000	**700 000**		700 000	**2 121**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. STIPULERT SUM	Kr.		16 000
Renovasjon. STIPULERT SUM	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**
Uthus 1			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1	Kr.		**10 000**
Uthus 2			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 270 000**

Tomteverdi

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

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

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	53			53	18
Loft	44			44	
Kjeller 2	42			42	
SUM	**139**				**18**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/tv-stue		
Kjeller 2	Vaskekjeller, gang, lagerrom/bod, lagerrom/bod, gammelt dusjrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.
Arealene på loftet er større enn angitt i arealoppgaven. Dette pga. gjeldende måler regler.
Takhøyde loft ca. 2.17 m. og takhøyde kjeller ca. 1.90 -1.95 m.
Det er ca. 20 m2 platting på terreng på sør side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighetsvurderingen er basert på tilgjengelige kommunale opplysninger. Det finnes ingen tegninger i kommunale arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny el. inntak i 2023, og ny oppvaskmaskin og ny ventilator ble installert i 2021. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar
Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Uthus 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar
Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Uthus 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar
Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Kundens Samboer, samt leietakere	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1845 SØRFOLD	49	11		0	1305 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buvikveien 14

Hjemmelshaver
Stemland Alicia Marthine

Kommentar
Tomtearealet er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Buvikveien på Straumen i Sørfold kommune. Området består av spredt boligbebyggelse i landlige omgivelser med nærhet til sjø, fjord og friluftsområder. det er utsikt i norlig retning ut mot fjorden/Tørrfjordelva og
områdene rundt. Eiendommen har forholdsvis gode sol- og lysforhold og ligger i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk, og ca. 150–200 meter fra Europavei 6.
Det er ca. 7–8 km til Straumen sentrum, som er kommunesenteret i Sørfold. Her finnes dagligvarebutikker, skole, barnehage, helsetjenester, idrettsanlegg og øvrige service- og kommunale tilbud.
Straumen ligger langs E6 og har gode kommunikasjonsforhold. Det er ca. 22 km til Fauske sentrum og ca. 70–75 km til Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om vannforsyningen er etablert som eget anlegg eller som et fellesanlegg med andre eiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg via septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende løsning. Septiktanken ble ikke lokalisert ved befaringen, og anleggets tilstand er derfor ikke vurdert.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er alminnelig god opparbeidet med gruset avkjørsel og parkering. Terrasse på nord side med utgang fra stue, samt platting på terreng på sør side. Det er opparbeidet plener og en del beplantning rundt tomten og det er oppført en eldre garasje, 2 stk. uthus og et lite drivhus på tomten

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av kunde	Gjennomgått		Ja
Kundeskjema fra Takstmann		Utfylt av kunde	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

Buvikveien 14 , 8226 STRAUMEN
Gnr 49 - Bnr 11
1845 SØRFOLD

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/FK6821

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

Stemland, Alicia Marthine
02.07.2026
Signed
bankID

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

Alicia Marthine Stemland

Boligen

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

Buvikveien 14
8226 Straumen

1845-49/11/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

Ref fra tidligere eier Vann i sluk kjeller vaskerom.

Men har ikke selv opplevd dette.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Ifølge leieboer er ytterdør på fremsiden har gløp.

Garasjen er ikke i bruk pdd, da denne har skader på grunnmur og har blitt skjev.

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

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Skjevhet på tilbygg.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ebbes Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av oppvaskemaskin på kjøkken, da det ikke var oppvaskemaskin før jeg kjøpte. Ble også byttet blandebatteri.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ebbes Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vannbrønn ble utbedret.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Ja**

Den var gått hull i år, men dette er nå reparert og fungerer som den skal.

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?
• **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?: 2023

Firmanavn: Fauske Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert skikringsskap til automatsikringer. Flyttet inntakssikring fra kvist til skikringsskap.

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?
• **Ja**

Det blir ny E6 mellom Megården og Sommerset.
Men ikke endringer som skal påvirke dårligere utsikt eller tomten.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fra tidligere salg er det vel.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Som nevnt i tidligere punkt.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Stue er malt peismur, vegger, lister, karmer og tak. Gang nede er malt vegger, lister og karmer og dører. Lagt gulv. Trapp til 2etg ble malt og Lagt på antiskli. Kjøkken ble oppgradert med ny benkplate, nye hvitevarer og frisket opp gammel innredning med gulvmaling og nye håndtak. Siden hvor stekeovn og kjøleskap er er kjøkkeninnredning ny. Her er det også malt vegger, karmer, lister og tak i tillegg til nytt gulv. 2 etg gang er malt originalt gulv, karmer, vegger og tak. 1 soverom er malt vegger og karmer og lagt gulv.

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

F

Adresse	
Buvikveien 14, 8226 STRAUMEN	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310224**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189049684**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **11**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
366,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
502,00 kWh/m²	**68 525 kWh**

Buvikveien 14, 8226 STRAUMEN

Detaljering

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

Buvikveien 14, 8226 STRAUMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 1845 - SØRFOLD
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 11

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.06.2026 kl. 13:21
Produsert av: Jeanette Pedersen Osnes

59

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FAGERHEIM
Etableringsdato:	05.11.1949
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 11	1 305 m2	

Eierforhold

[redacted]

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		081288	STEMLAND ALICIA MARTHINE		Hermannstolveien 18 8226 STRAUMEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7476326	528600		1 305 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

Skylddeling 05.11.1949

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1845 - 49/8	0
Mottaker	1845 - 49/11	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.08.2015	Tinglyst	10.09.2015	njumar	03.09.2015
Oppmålingsforretning	2014/846				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1845 - 49/4	-9 902,1
Mottaker	1845 - 49/44	9 902,3
Berørt	1845 - 49/8	0
Berørt	1845 - 49/9	0
Berørt	1845 - 49/11	0
Berørt	1845 - 49/30	0
Berørt	1845 - 49/33	0
Berørt	1845 - 49/37	0
Berørt	1845 - 1000/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Buvikveien	7075	14			Grunnkrets 0205 Megården Stemmekrets: 6 Straumen Kirkesokn: 10050501 Sørfold Postnr.område: 8226 STRAUMEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33	7476341	528601		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

09

Bygningsnr: 189 049 676
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7476321 Øst: 528607
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/11

Bygningsnr: 189 049 684
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7476341 Øst: 528601
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

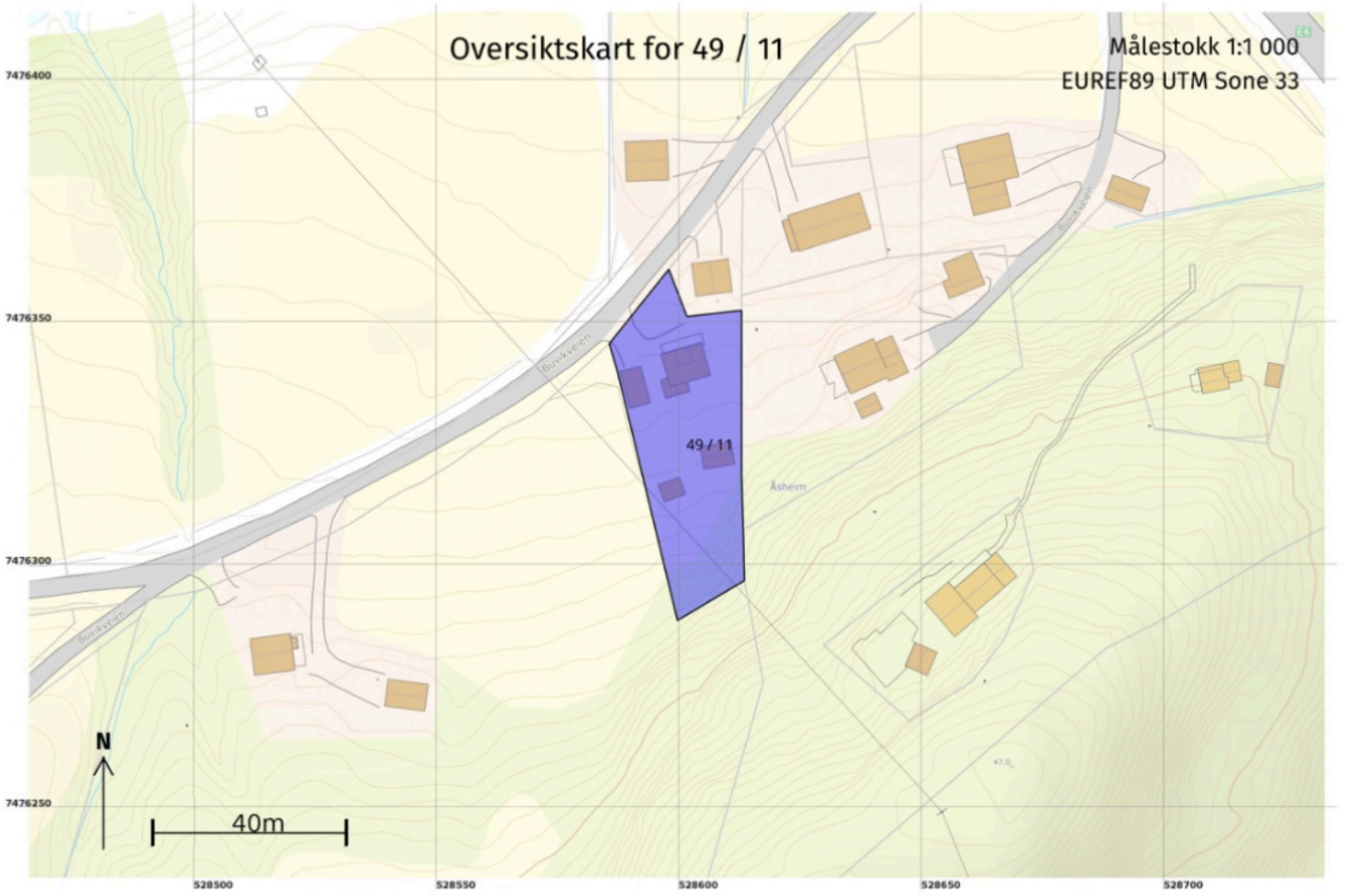
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0						

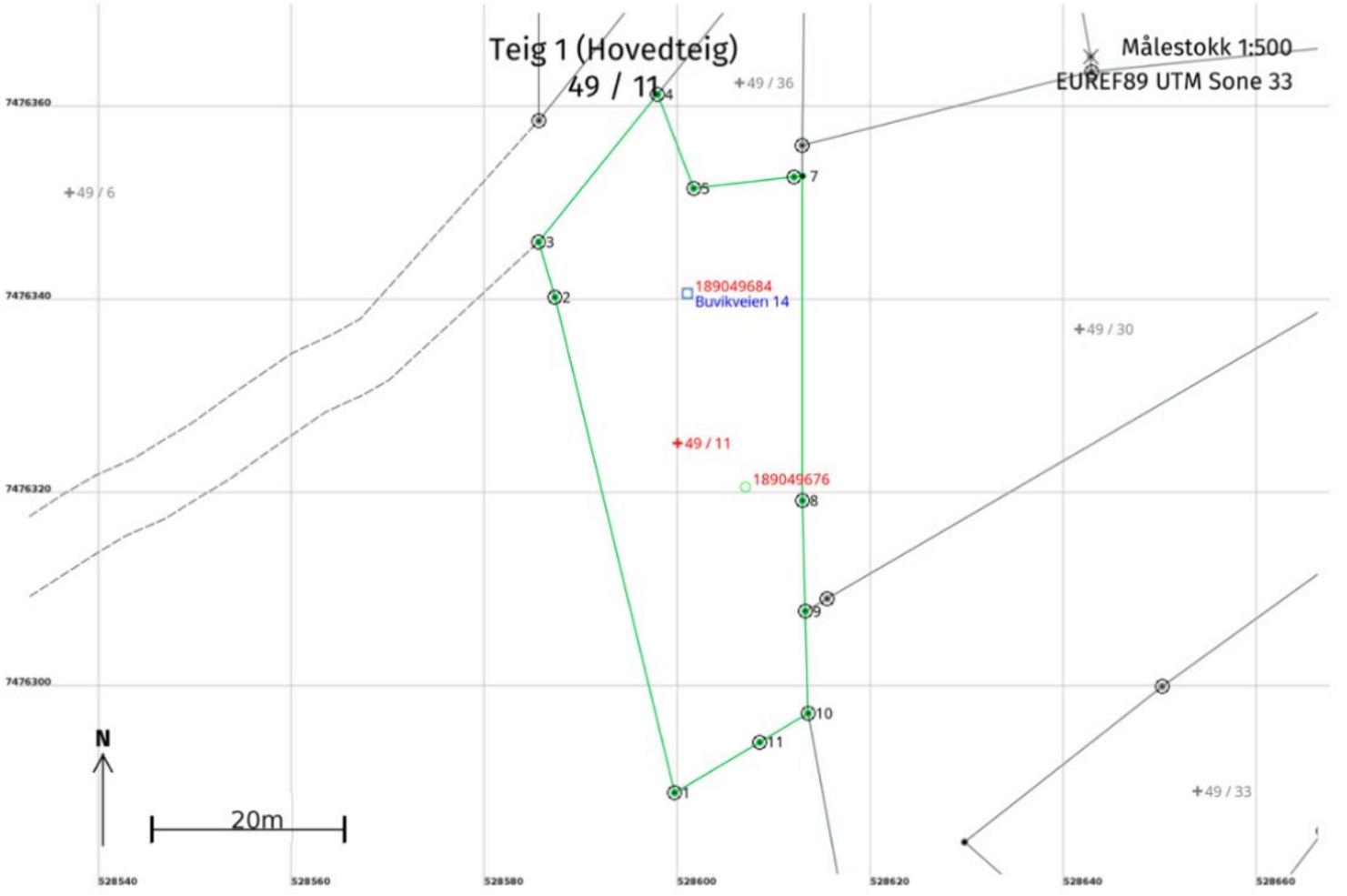
Etasjer

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
7075 Buvikveien 14	H0101	Bolig	0	0		0	0	49/11


Oversiktskart for 49 / 11
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
49 / 11
Åsheim
Buvikveien
N
40m
7476400
7476350
7476300
7476250
528500
528550
528600
528650
528700


Teig 1 (Hovedteig)
49 / 11
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+49 / 36
+49 / 6
+49 / 30
+49 / 11
+49 / 33
189049684
Buvikveien 14
189049676
1
2
3
4
5
7
8
9
10
11
N
20m
7476360
7476340
7476320
7476300
528540
528560
528580
528600
528620
528640
528660

Areal og koordinater

Areal: 1 305 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7476326 **Øst:** 528600

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7476289,33	528599,66	Jordfast stein 52,77	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7476340,62	528587,27	Jord 5,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7476346,33	528585,58	Jord 19,64	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7476361,62	528597,90	Jord 10,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7476351,88	528601,63	Jord 10,47	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7476353,06	528612,03	Jord 0,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7476353,15	528612,89	33,58	Umerket	10 Terrengmålt	13	
8	7476319,57	528612,90	Fjell 11,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	7476308,12	528613,20	10,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	7476297,56	528613,48	5,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	7476294,57	528608,48	10,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sørfold kommune: Grunneiendom 1845-49/11

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 15.07.2026 12:22

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FAGERHEIM	Beregnet areal	1305
Etablert dato	05.11.1949	Historisk oppgitt areal	1306
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke tilført oppmålingsforr. Frist tilføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksstillelle / Forretningstype	Forr.dato / M.før.dato	Kom. saksref. / Annen ref.	Tingl.status / Endr.dato	Involverte / Berørte
Fradeling av grunneiendom	17.08.2015	2014/846	Tinglyst	49/4 (-9902.1), 49/44 (9902.3)
Oppmålingsforr:	03.09.2015		10.09.2015	49/8, 49/9, 49/11, 49/30, 49/33, 49/37, 1000/1
Skyddeling				
Skyddeling	05.11.1949			49/8, 49/11

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Buvikveien 14 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8226 STRAUMEN	Kirkesogn	1005/0501 Sørfold
Grunnkrets	205 Megården	Tettsted	
Valgkrets	6 Straumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189049684		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	189049676		Garasje/uthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189049684: Enebolig (111), Tatt i bruk

Type tinglys	X	Y	H	H.tinglys	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsstelig	7476325.51	528599.97	0	Ja	1305	

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buvikveien 14	H0101	49/11	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 189049676: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

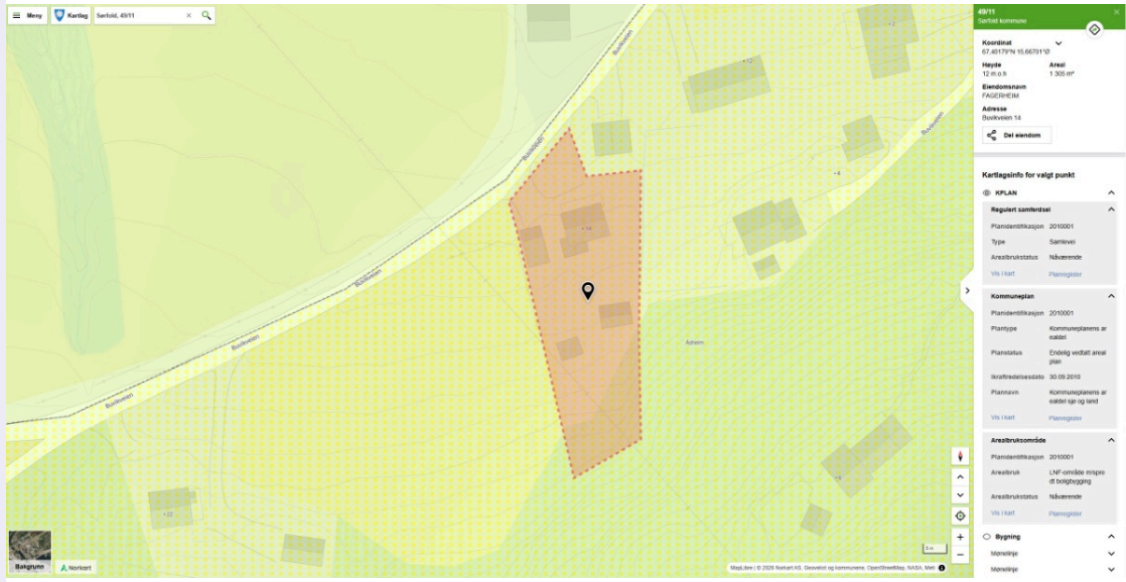
Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

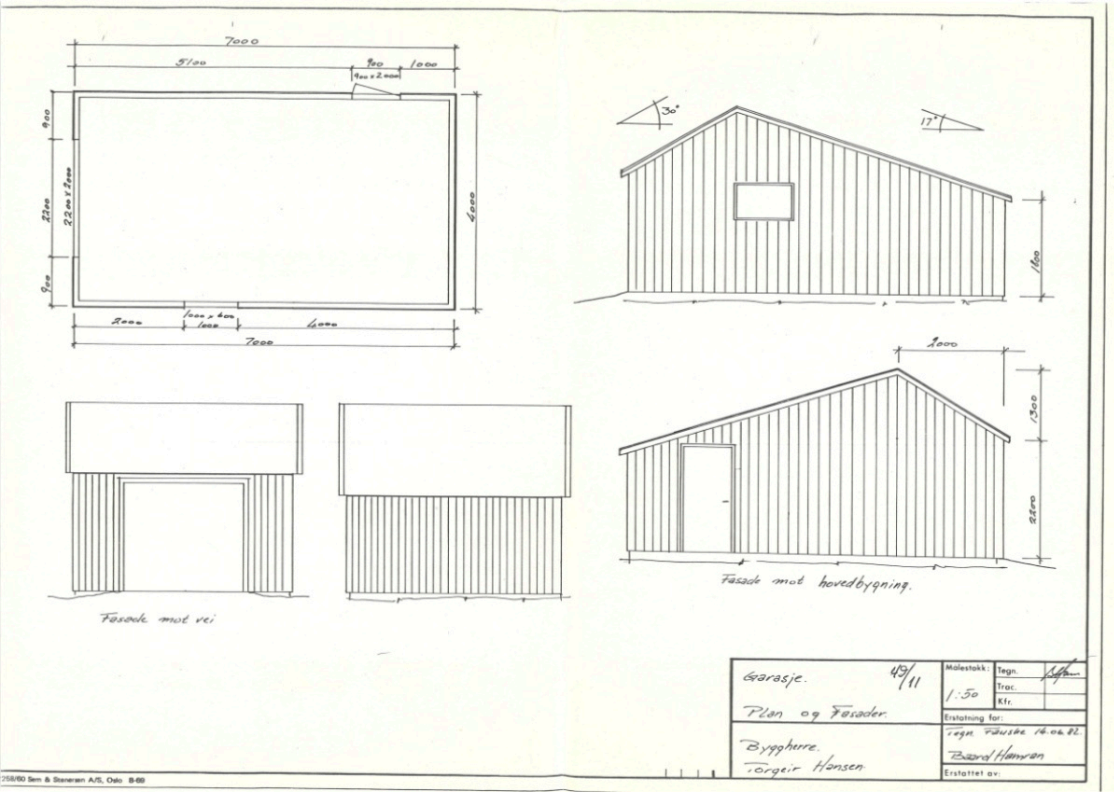
Bygningsstatushistorikk

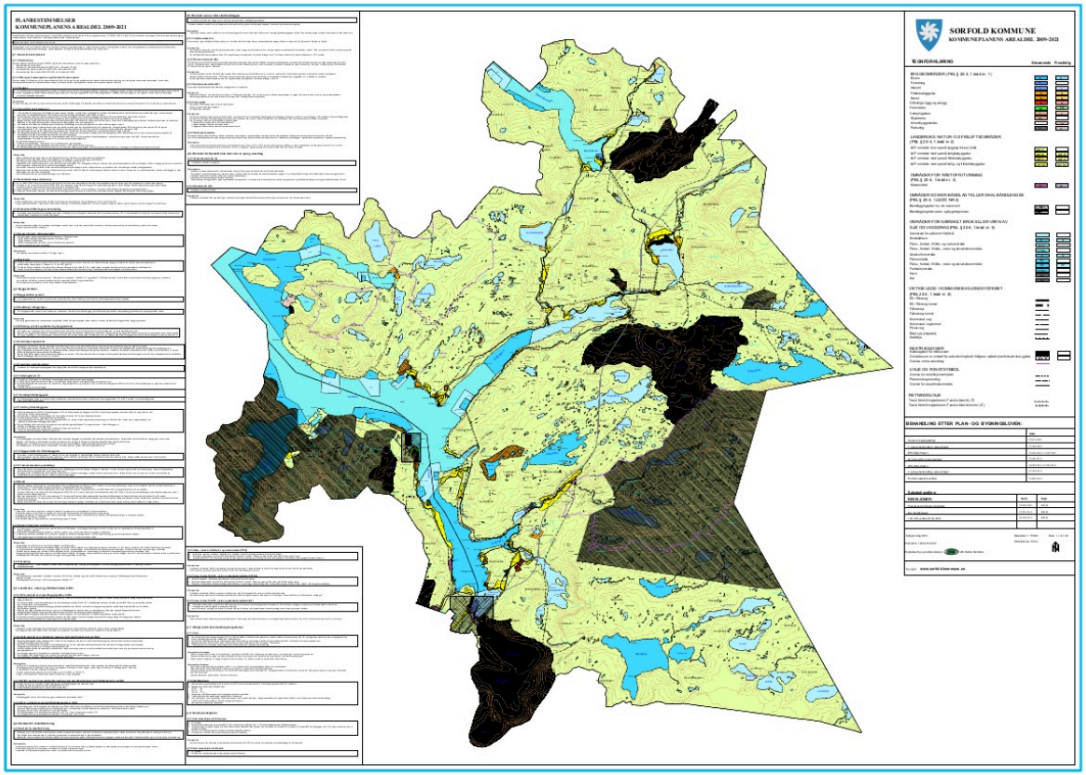
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	49/11	-	-	-	-	-




7000
3100
900
1000
9cm x 2 mm
900
2200
22cm x 8cm
4000
900
2000
1000
4000
7000
30°
17°
1800
1000
1300
2200
Fasade mot hovedbygning.
Fasade mot vei
Garasje.
49/11
Plan og Fasader.
Byggherre.
Jorgeir Hansen.
Målestokk:
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Tegn. Påsatt 14.06.82.
Rigard Hamran
Erstattet av:
258/60 Sem & Steneraan A/S, Oslo 8-69


SØRFOLD KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2009-2021

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

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: 2260193 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Buvikveien 14, 8226 Straumen.
Gnr. 49, Bnr. 11, 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: 2260193
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.07.2026

EiendomsMegler 1

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no