

Velkommen til

Gråtbakkveien 3, 8226 Straumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 050 000,-
Omkostninger	kr	52 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 102 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	222 / 190 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Gråtbakkveien 3! En innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning og stor tomt.

Dette er en bolig med gode muligheter for den som ønsker å skape sitt eget hjem. Eiendommen ligger i et etablert og rolig nabolag i Straumen, med nærhet til servicetilbud og natur. Huset er bygget i 1980 og har en gjennomgående eldre standard, så modernisering må påregnes. Hovedetasjen har stue med vedovn, kjøkken, to soverom og bad. Det er også en innholdsrik sokkeletasje soverom, bad, vaskerom og flere boder.

Høydepunkter:
- Enebolig over to plan med full sokkeletasje
- Terrasse på 29 m² på sørsiden og luftebalkong på vestsiden
- Frittstående garasje på 32 m² med innlagt strøm
- To bad og et separat vaskerom
- Vedovn i stuen
- Tomt med plen og asfaltert innkjørsel

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
Gråtbakkveien 3, 8226 Straumen

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 280, Sørfold kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 050 000,-
Omkostninger	kr	52 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 102 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 118 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 51 250,-
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 52 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 637,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 33 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer en frittstående garasje på 32 m² med innlagt strøm. I tillegg er det biloppstillingsplass på egen asfaltlagt innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 250 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten rundt boligen er skrånende og har stedvis fall mot grunnmuren. Bygningen er fundamentert på grus- og morenemasser med grunnmur av pusset lecastein. Byggegrunn er av grus og morenemasse. Grunnmur er av lecastein murblokk, utvendig pusset og innvendig delvis pusset.

Eiendommen har gode sol- og lysforhold i et lite trafikkert område, med adkomst fra kommunal vei. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.
Innkjørsel og biloppstillingsplass er asfaltert.

Garasje er oppført marginalt utenfor eiendommens grenser. Kjøper overtar ansvar og for dette.

Byggeår
1980 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Enebolig over to plan som inneholder:

1.etasje:
BRA-i 99 m²: Inngang, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Sokkeletasje:
BRA-i 91 m²: Kjellerstue, soverom, boder, gang, bad, vaskerom og lagerrom.

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 32 m².

Terrasse på ca. 29 m² og luftebalkong på ca. 3,8 m².

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 godkjente og byggemeldte tegninger, sist godkjent 26.08.1982. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Dette gjelder:
- I sokkeletasjen er hobbyrom innredet som kjellerstue.
- Det er oppført terrasse ut fra stuen som ikke fremkommer av godkjente tegninger.
- Det er satt inn inngangsdør i underetasjen.

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

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

Standard
Boligen har følgende standard:

Praktisk gang med integrert skyvedørsgarderobe, som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.

Videre inn kommer man til en lukket kjøkken/stue-løsning, der stua er lys og romlig med gode møblerigsmuligheter. Her er det store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, og vinduene mot sør er utstyrt med elektrisk solskjerming. Det er etablert vedovn i stua som sikrer god komfort. Her er det utgang til en romslig terrasse med gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet ligger i et separat rom, med god plass til sittegruppe. Det er utbygget med god skap- og benkeplass med frittstående hvitevarer.

Badet i 1.etasjen har vinyl på gulv og våtromspanel på vegger. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med skap og speil, samt badekar.

Badet i sokkeletasjen har vinyl på gulv og våtromspanel på vegger. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med skap og speil, samt dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon via ventil i veggen.

Praktisk vaskerom med vinyl på gulv og våtromstapet på vegger. Det er utstyrt med utslagsvask, samt opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har tre soverom, der alle er av god størrelse. Det ene soverommet har direkte utgang til en vestvendt balkong.

Lagring:
Boligen har boder og lagerrom i sokkeletasjen. I tillegg medfølger en frittstående garasje på 32 m².

Overflater:
Gulv: Vinyl på bad i 1. etasje, bad i sokkeletasje, vaskerom og kjøkken. Øvrige rom har overflater med varierende alder og slitasje.
Vegger: Våtromspanel på bad i 1. etasje og bad i sokkeletasje. Våtromstapet på vaskerom. Platekledning med tapet på kjøkken.
Himling: Takplater på bad i 1. etasje, bad i sokkeletasje, vaskerom og kjøkken.

Vannledninger: Innvendige vannrør er av plast, type rør i rør.

Avløpsrør: Det er avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er fra ca. 1991.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet har 10 skrusikringer og trafo, med 50A hovedsikring.

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:
- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold | Det er påvist fall mot grunnmur på nordsiden av huset.
- Drenering - Drenering og fuktsikring | Drenering er ikke etablert eller fungerer ikke lenger, noe som fører til fuktbelastning på grunnmur.
- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner | Skader, sprekker, avskalling og råte i gelender og terrassedekke skyldes alder, slitasje og værpåvirkning. Gelender ved luftebalkongen er sliten, fare for liv og helse. Gelenderet er lavere enn dagens krav.
- Rom under terreng - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) | Sokkeletasje under hele boligen med betonggulv og vegger av pusset
Lecastein. Det er registrert fukt i betonggulvet. For bygninger fra denne perioden er dette et vanlig forhold, og skyldes trolig kapillært oppsug fra grunnen, da det normalt ikke ble etablert fuktsperre mot grunn på byggetidspunktet. Fuktmålinger indikerer også noe høyere verdier på sør og østvegg. Forholdet må ses i sammenheng med dreneringsforholdene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur | Grunnmur av lecablokker er preget av alder og normal slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallet puss.
- Vinduer og ytterdører | Vinduer og dører er stort sett fra byggeåret, og slitasje skyldes naturlig alder og bruk.
- Yttertak - Skorsteiner over tak | Tilstandsgrad er satt pga ukjent alder.
- Renner, nedløp og beslag - Renner og nedløp | Takrenner og nedløpsrør av plast er antatt fra byggeår og har passert forventet levetid.
- Bad - 1. etasje - Overflater - Gulv | Vinylgulv fra byggeåret. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. 1,5cm fall fra dør til sluk.
- Bad - 1. etasje - Overflater - Vegger | Vegger på badet er kledd med våtromspanel fra byggeåret.
- Bad - 1. etasje - Overflater - Himling | Himling av takplater fra byggeår.
- Bad - 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) | Membran av vinyl som er brett opp vegger.
- Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr / armaturer og innredning | Badet er innredet med gulvmontert WC, vask med skap og speil, samt badekar.
- Vaskerom - Overflater - Gulv | Vinyl. Der er registrert knirk under vinylen. Vinylgulv fra ca. 1980 har nådd eller passert forventet levetid.
- Vaskerom - Overflater - Vegger | Vegger på badet er kledd med våtromstapet på plater fra byggeåret og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.
- Vaskerom - Overflater - Himling | Himling er utført med takplater fra byggeår og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

- Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) | Membran av vinyl fra ca. 1980, ført opp på vegger, har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.
- Vaskerom - Ventilasjon | Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, og ikke som følge av registrerte avvik eller skader.
- Vaskerom - Sanitærutstyr / armaturer og innredning | TG 2 på grunn av at byggedelen har nådd eller passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Innvendige overflater | Innvendige overflater preges av elde og bruksslitasje. Noen småskader og ujevnheter.
- Kjøkken - Overflater - Gulv | Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken - Overflater - Vegger | Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken - Overflater - Himling | Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.
- Kjøkken - Innredning | Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.
- Innvendige trapper | Trappen mellom første etasje og sokkeletasje mangler håndløper langs veggen i trappeløpet, noe som er et sikkerhetskrav for å kunne gripe seg fast ved fall.
- Ildsteder og skorsteiner - Ildsteder | Metallplate foran ildstedet er ikke ført tilstrekkelig langt frem. Krav til gnistbeskyttelse foran vedovn er minimum 30 cm foran ileggsåpningen.
- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset | Skorsteinbeslag av metall over taktekke har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder | Berederen har passert over halvparten av forventet levetid, og material slitasje kan gradvis øke risikoen for lekkasje.
- Frittstående byggverk - Garasje | Normal aldersslitasje, krymping i betong og naturlige bevegelser i underlaget. Normal aldring, krymping og naturlige bevegelser i murverk. Naturlig krymping og svelling av treverk grunnet fukt og temperatur. Slitasje over tid, aldring av takpapp og materialet.
- Bad - sokkeletasje - Overflater - Gulv | Vinyl Gulvet ble kontrollert med kryslaser. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen
- Bad - sokkeletasje - Overflater - Vegger | Våtromspanel
- Bad - sokkeletasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) | Vinyl

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller | Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillerne og veggene ikke ble målt med instrument for å påvise eventuelle avvik og overflatehelling. Isolasjonsstandard er ukjent. Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand basert på visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Kosmetiske forhold er ikke vurdert, og høydedifferanser er vanlige for boliger av denne alder. Trebjelkelag vil normalt utvikle mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller skadesymptom.
- Etasjeskiller og gulv på grunn - Gulv på grunn | Gulv på grunn er laget av på plass støpt betong.

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:
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. slitt og skjev. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tak: Valmtak konstruksjon av tre med W-takstoler og taktro. Taket er tekket med asfalttakshingel, som antas å være lagt direkte på undertak av tretro. Skorsteinen har metallbeslag over taktekking.

Vegger: Yttervegger er av isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning fra byggeåret og innvendig kledd med plater.

Vinduer: Vinduer er stort sett fra byggeåret, og er hvite trevinduer med 3-lags isolerglass. Det er utvendig elektrisk solskjerming ved stuevinduene i første etasje.

Dører: Ytterdør med glassrute i sidedel i første etasje og ytterdør i sokkeletasjen fra byggeår. Altandør på sørsiden ble skiftet i 2019.

Balkong/terrasse: Terrasse på 29 m² og luftebalkong på 3,8 m². Bærende konstruksjon av terrassen er av impregnert materiale på betongfundamenter. Luftebalkong har bærende konstruksjon i impregnert materiale. Underkonstruksjonen består av trestolper på betongfundament.

Garasje: Frittstående garasje på 32 m² fra 1980. Fundamentplate av på plass-støpt betong og ringmur av Lecastein. Vegger er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Valmtak-konstruksjon av tre som er tekket med pappshingel. Garasjen har en seksjonsport, en dør og to vinduer. Det er innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen i Gråtbakkveien ligger i et etablert og rolig boligområde i Straumen. Herfra har du utsikt over nærområdet og de omkringliggende fjellene, med umiddelbar tilgang til skog og mark for tur- og friluftsliv.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til det meste. Coop Prix, med posttjenester, ligger en kort spasertur unna for den daglige handelen. For barn i alle aldre er det trygg vei til Straumen skole (1-10. trinn) og Straumen barnehage. I tillegg ligger Myre fotballøkke kun et par minutter fra døren, et naturlig samlingspunkt for lek og aktivitet.

Området byr på flere fritidsaktiviteter. Straumen friidrettsanlegg er tilgjengelig innen gangavstand. For et utvidet tilbud av butikker, servicetjenester og treningssentre som SKY Fitness og Feel24, er Fauske sentrum og Fauske Handelspark en kort kjøretur unna på cirka 15 minutter. Fra Straumen sentrum er det bussforbindelser, og Fauske stasjon gir tilgang til tog. Bodø lufthavn nås på litt over en time med bil.

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd

eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 14.09.1979. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er i tillegg oppført en frittstående garasje, samt en terrasse og en luftebalkong på eiendommen. Det foreligger ikke byggetillatelse eller ferdigattest for disse tiltakene i kommunens arkiver.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

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 - E

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

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.

Eiendommen ligger i et radon-aktsomhetsområde, med moderat til lav faregrad.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor felt B1, i reguleringsplan Straumen I Øst (plan-ID 1982001), vedtatt 20.06.1979. Formålet er i planen spesifisert som område for småhusbebyggelse.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 693 606,- 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
Georg Pedersen

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-03-2026 av Alexander Gørtz i Saltentakst.

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 02.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.04.2026
Energiattest, datert 14.04.2026
Bygningstegninger, datert 08.06.1982
Ferdigattest, datert 14.09.1979
Matrikkelrapport, datert 07.04.2026
Reguleringsplankart, datert 30.09.2010
Arealplankart, datert 11.03.2010
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 451 77 241
Epost: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen

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

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



Området byr på svært gode turmuligheter med umiddelbar nærhet til skog og mark.











Yttervegger i isolert bindingsverk med stående trekledning fra byggeåret.




BECKHAM
SHARP



























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Gråtbakkveien 3

8226 Straumen

Gnr: **53** Bnr: **280**



Bygningssakkyndig
Alexander Gørtz

Rapport kode: *597118*
Opprettet: *02.03.2026*
Utskrift: *17.04.2026*

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2 — **Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU — **Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Alexander Gørtz

Bygningssakkyndig



Jeg er utdannet takstmester gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) i Oslo, og er sertifisert for boligtakst, næringstakst og tilstandsrapporter.
Gjennom årene har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med forsikringssaker innen skadetaksering og naturskadetaksering, og jeg legger stor vekt på grundighet og kvalitet i hvert oppdrag.
Som tømrermester med over 30 års erfaring i byggebransjen har jeg fått inngående forståelse for både materialer, konstruksjoner og praktiske løsninger. I tillegg har jeg utdanning i bedriftsøkonomi og landbrukstakst, noe som gjør meg i stand til å se helheten – både teknisk og økonomisk.
Mitt mål er å levere ærlige, nøyaktige og faglig solide vurderinger, basert på lang erfaring, håndverkskunnskap og god faglig innsikt.

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

BMTF

TAKSTMESTER™

Premisser og forutsetninger

Premisser

Salg

Forutsetninger

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fukt søk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Synlige feil og mangler kommenteres ikke utover det som er beskrevet i rapporten.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
3 stk

Bad - 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - sokkeletasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
16 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Fundamenter
Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Bad - 1. etasje
Avløp og vannrør
Vaskerom
Avløp og vannrør
Kjøkken
Avløp og vannrør
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Bad - sokkeletasje
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
28 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Bad - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

Frittstående byggverk - Garasje
- Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bad - sokkeletasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

TG 3
4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker	
Terrengforhold	50 000,-
Drenering	
Drenering og fuktsikring	200 000,-
Balkonger, terrasser, veranda og lignende	
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)	200 000,-
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)	100 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**550 000,-**

TG IU
2 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med frittstående garasje fra 1980, tilknyttet kommunalt vann og avløp. Bygget har sokkeletasje under hele huset, med støpt betonggulv og lecastein grunnmur, utvendig pusset og delvis pusset innvendig. Terrenget har stedvis fall mot grunnmur, og det er ukjent om drenering er etablert; dersom den finnes, antas den å være fra byggeåret. Byggegrunn består av grus og morenemasse. Gulv mot grunn er støpt betong, etasjeskillere i trebjelkelag. Fukt er påvist i gulv i sokkeletasje.

Yttervegger er av isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning utvendig og plater innvendig. Trekledningen har tørkesprekker og stedvis slitasje, og normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Valmtak av tre med W-takstoler og taktro, tekkes med asfalttakshingel lagt direkte på undertak. Taket har stedvis mose, takrenner og nedløpsrør av plast.

Vinduer og dører er stort sett fra byggeåret og vil med tiden kreve utskifting for å opprettholde sikkerhet, tetthet og energieffektivitet. Terrasse (29 m²) og luftebalkong (3,8 m²) har trestolper på betongfundament og har behov for vedlikehold og utbedringstiltak.

Bad i første etasje er fra byggeåret og har nådd eller passert vedlikeholdsintervall. Bad i sokkeletasje har ukjent alder. Vaskerom er fra byggeåret, og alle byggdeler har behov for oppussing eller utskifting over tid. Innvendige overflater preges av elde og bruksslitasje, med småskader og ujevnheter. Kjøkken er fra byggeåret og vil også kreve oppussing eller utskifting fremover.

Trappen mellom første etasje og sokkeletasje mangler håndløper langs veggen. Vedovn i stue har metallplate under ovn som ikke stikker tilstrekkelig langt frem. Skorstein antas av elementstein med herdebeslag i metall over taktekke. Eiendommen ligger i radon- og kvikkleire-aktsomhetsområder, men det er ikke gjennomført radonmålinger.

Innvendige vannrør er fra byggeåret, avløpsrør av plast fra byggeåret, og varmtvannsbereder er fra ca. 1991. Sikringsskap er eldre med 10 skru sikringer og trafo, hovedsikring på 50A.

Frittstående garasje på 32 m² har flere bygningskomponenter som har nådd eller passert vedlikeholdsintervall, og det må påregnes tiltak for å opprettholde funksjon, levetid og sikkerhet.

Generell konklusjon:
Eiendommen preges av normal elde og slitasje for byggets alder. Flere bygningsdeler, tekniske installasjoner og overflater har passert vedlikeholdsintervall og vil kreve løpende oppgradering, reparasjon eller utskifting. Det anbefales bl.a. regelmessig vedlikehold, kontroll av drenering og fukt, samt oppfølging av sikkerhetstiltak som håndløper, ildsted og elektriske installasjoner.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Georg Pedersen
Trine Hansen

Rekvirert dato: 10.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Georg Pedersen
Takstmann Alexander
Trine Hansen

Besiktigelsesdato: 10.03.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Gråtbakkveien 3, 8226 Straumen **Kommunnr:** 1845 **Kommune:** Sørfold

Gnr	Bnr
53	280

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Georg Pedersen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnboksutskrift	02.03.2026	innhentet
Egenerklæring	02.03.2026	framlagt
Martrikkelbrev	17.04.2026	framlagt
Plantegninger	17.04.2026	framlagt

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Fuktmåler	Protimeter MMS 2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 250
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: PropCloud

Tomtebeskrivelse

Tomten rundt boligen er skrånende og godt opparbeidet med plen og beplantning, samt asfalt lagt innkjørsel og biloppstillingsplass. Borststeinene mellom innkjørsel og ytterdør viser slitasje og er i dårlig stand. Adkomst skjer direkte fra kommunal vei. Eiendommen har gode lys- og solforhold og ligger i et lite trafikkert område som gir lite trafikkstøy.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1980



Østsiden av boligen



Vest- og sørsiden av boligen

Garasje

Byggeår

1980



Oversiktsbilde garasje

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Sokkeletasje		91		
Første etasje		99		33
Garasje			32	
	Sum:	**190**	**32**	**33**
	Sum BRA:	**222**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Sokkeletasje	**BRA-i:** Kjellerstue, Soverom/mene, Boder, Gang, Bad, Vaskerom, Lagerrom
Første etasje	**BRA-i:** Inngang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom **TBA:** Balkong, Terrasse
Garasje	**BRA-e:** Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940:2023.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Det er påvist fall mot grunnmur på nordsiden av huset.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og kommunalt avløp.

Vurdering / Avvik

TG 3

Terrengforhold
Det er påvist fall mot grunnmur på nordsiden av huset.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren.

Risiko:
Overflatevann kan ledes mot grunnmuren og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens:
Stedvis fall mot grunnmuren kan føre til at overflatevann samler seg mot muren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre vannskader, råteskader i treverk, muggvekst og behov for tiltak for å beskytte grunnmur og byggets bæreevne. Kan over tid føre til fuktskader på grunnmur og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.
Fall fra grunnmur må etableres for å lukke avvik.

Estimert kostnad:
50 000,-

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og kommunalt avløp.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Byggegrunn er av grus og morenemasse. Gulv mot grunn er av plass-støpt betong. Grunnmur av lecastein murblokk, utvendig pusset og innvendig delvis pusset.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er av grus og morenemasse.

TG 1

Fundamenter
Gulv mot grunn er av plass-støpt betong.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

TG 2

Grunnmur
Grunnmur av lecastein murblokk, utvendig pusset og innvendig delvis pusset.
Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.
Det er ikke påvist skjevheter på fundamentet.
Det er påvist enkelte riss og sprekker i grunnmuren.
Det er registrert avskallet puss.
Innvendig er det påvist salt utslag ved ytterveggen under terrengnivå.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Grunnmur av lecablokker er preget av alder og normal slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallet puss.

Risiko:
Sprekker og skader i puss kan føre til økt fuktpåvirkning på murkonstruksjonen.

Konsekvens:
Riss, sprekker og avskallet puss i grunnmuren kan føre til økt fuktinntrengning i murkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, svekkelse av murens bæreevne, råteskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for reparasjon eller vedlikehold for å opprettholde konstruksjonens funksjon og holdbarhet. Kan over tid føre til videre nedbrytning av puss og behov for vedlikehold eller utbedring.

Anbefalt tiltak:
Reparere riss, sprekker og avskallet puss.
Sikre at overflatebehandling beskytter mot fukt.
Følge med på sprekker over tid.

Levetider

Betongvegg eller murt vegg har en forventet levetid på 20 - 60 år
Søyler eller bjelker av betong har en forventet levetid på 10 - 40 år.

Bilder


Sprekker i grunnmuren.


Sprekker i grunnmuren.



Sprekker i grunnmuren.



Skade i grunnmuren over ytterdøren på vestsiden.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt bygget. Dersom drenering finnes, antas den å være fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt bygget. Dersom drenering finnes, antas den å være fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Drenering er ikke etablert eller fungerer ikke lenger, noe som fører til fuktbelastning på grunnmur.

Risiko:
Økt vanntrykk mot fundament og yttervegger kan gi fuktopptak i mur og konstruksjon.

Konsekvens:
Manglende eller sviktende drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre vannskader, råteskader, muggvekst og svekkelse av fundament og yttervegger, samt behov for omfattende utbedringstiltak for å sikre byggets funksjon og holdbarhet.

Anbefalt tiltak:

Etablere drenering eller reparere fungerende drenering rundt grunnmur.

Estimert kostnad:

200 000,-

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning og innvendig kledd med plater. Utvendige trekledning har en del slitt og bør males. En del tørkesprekker i nedkanten. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeåret.
Konstruksjonene er for det meste kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. Isolasjonsstandart er ukjent.
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

TG 1

Kledning

Yttervegger er kledd med stående kledning fra byggeåret. Kledning vurderes å være i generell
god stand og godt vedlikeholdt.
Det er påvist tørke sprekker på sørsiden av bygget.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.
Normal periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetider

Normal tid før reparasjon av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Bilder



Det er påvist tørke sprekker på sørsiden av bygget



Det er påvist lufting bak kledning

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører er stort sett fra byggeåret. Utskifting må påregnes i fremtiden for å opprettholde sikkerhet, tetthet og energieffektivitet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Hvite vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Vinduene er funksjonstestet og viser normale tegn på slitasje i forhold til alderen.
På befaringsdagen ble det ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Ytterdør med glassrute i sidedel i første etasje er fra byggeår.
Ytterdør sokkeletasjen er fra byggeår.
Altandør på sørsiden ble skiftet i 2019.
Utvendige elektriske solskjerming ved stuevinduene i første etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Vinduer og dører er stort sett fra byggeåret, og slitasje skyldes naturlig alder og bruk.

Risiko:
Over tid kan aldring og slitasje redusere funksjon, tetthet og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert tetthet kan føre til trekk, varmetap og økte energikostnader.
Videre kan svekket funksjon gi problemer med åpning og lukking, samt økt risiko for fuktinntrengning som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting må påregnes i fremtiden for å opprettholde sikkerhet, tetthet og energieffektivitet. Vedlikehold, overflatebehandling, og mindre reparasjoner er nødvendig.
Utskifting av bygningsdelen må påregnes over tid.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Bilder



Det er montert elektriske persienner på utsiden av stuevinduene.



Vindu innvendig.



Ytterdør med glassrute i sidedel i første etasje er fra byggeår.



Ytterdør sokkeletasjen er fra byggeår.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse på 29 m² og luftebalkong på 3,8 m². Underkonstruksjonen består av trestolper på betongfundament. Terrasse og balkong har behov for tiltak.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Terrasse på 29 m² og luftebalkong på 3,8 m²
Bærende konstruksjon av terrassen er laget av impregnert materiale og er etablert på betongfundamenter.
Noe skjevhet i underkonstruksjonen er påvist.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Det er påvist slitasje og avskalling på overflater.
Det er råte i gelenderet, og gelenderhøyden på 95 cm oppfyller ikke dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Balkong har bærende konstruksjon i impregnert tre på betongfylte steinsøyler. Luftebalkong har bærende konstruksjon i impregnert material. Skader, sprekker, avskalling og råte i gelender og terrassedekke skyldes alder, slitasje og værpåvirkning. Gelender ved luftebalkongen er sliten, fare for liv og helse. Gelenderet er lavere enn dagens krav.

Risiko:
Svekkelser i forankring, råte og deformasjoner kan redusere bæreevne og øker risikoen for fall eller personskade.

Konsekvens:

Svekkelser i bærende konstruksjon, råte, skader og lavt eller slitt gelender øker risikoen for fall og personskade, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Over tid kan dette medføre behov for omfattende reparasjon eller utskifting av terrassedekke og gelender for å gjenopprette funksjon, bæreevne og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:
Behov for omfattende reparasjon eller utskifting av terrassedekke og gelender for å sikre funksjon og sikkerhet.
Reparere eller skifte ut råteskadet gelender og slitt terrassedekke.
Vurdere å heve gelender til dagens krav.
Kontrollere og utbedre skjevheter og svekkelser i underkonstruksjon og forankring.
Overflatebehandle treverket for å redusere videre slitasje og råteskader.

Estimert kostnad:
200 000,-

Levetider

Normal utskifting av balkong/terrasser i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Oversiktsbilde terrasse på sørsiden



Trapp og terrassedekk er preget av elde og slitasje


Skadet gelender på balkongen på vestsiden


Mye råte i gelender på sørsiden

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Valmtak konstruksjon av tre. W-takstoler med taktro.

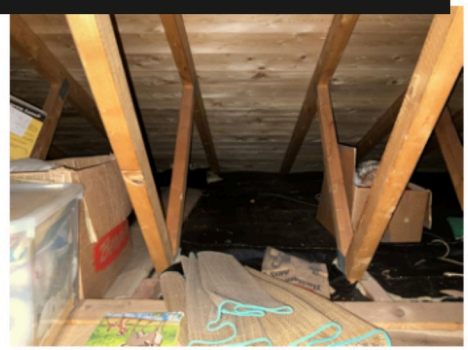
Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjonen består av W-takstoler med taktro. Konstruksjonen fremstår som stabil, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter

[redacted]


Oversiktsbilde kaldloft


Oversiktsbilde kaldloft

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Valmtak konstruksjon av tre som er tekkede med asfalttakshingel. Tekkingen antas å være lagt direkte på undertak av tretro. Stedvis noe mose på overflatene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Valmtak med konstruksjon av tre, tekket med asfalttakshingel.
Taktekke antas å være skiftet etter byggeår, men alder er ukjent.
Taket vurderes å ha tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Noe mose på takoverflaten er påvist på nordsiden.

Utstyr på tak
Det er etablert takstige på tak.
Det er ikke montert snøfanger på tak.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og uteareal er, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

TG 2

Skorsteiner over tak
Skorsteinen har metallbeslag over taktekking, og høyden på skorsteinen er i samsvar med gjeldende forskrifter.

Årsak / Konsekvens:
Tilstandsgrad er satt pga ukjent alder.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

Levetider

Normal levetid for skorsteinbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.
Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.

Bilder



Oversiktsbilde tak



Noen mose på takoverflaten er påvist på nordsiden



Det er etablert takstige på tak



Skorsteinen har metallbeslag over taktekking

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Takrenner og nedløpsrør av plast er antatt fra byggeår og har passert forventet levetid.

Risiko:
Manglende funksjon kan føre til at vann ikke ledes bort fra bygget, med økt fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Konsekvens:
Dersom takrenner og nedløpsrør svikter eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann ikke ledes bort fra bygget. Dette kan medføre økt fuktbelastning på fasade og grunnmur, risiko for vann- og frostskader, og potensielt føre til råteskader i treverk og svekkelse av fundament/konstruksjon over tid. Kan over tid medføre vannskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.
Bedre bortledning av takvann bør etableres eller eksisterende takrenner og nedløpsrør repareres/utskiftes.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Bilder



Takrenner og nedløpsrør av plast er antatt fra byggeår og har passert forventet levetid



Bedre bortledning av takvann bør etableres eller eksisterende takrenner og nedløpsrør repareres/ utskiftes

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Det er etablert sokkeletasje under hele huset. Sokkeletasjen har gulv av betong og vegger av pusset Lecastein. Gulvet er også av betong, og det er påvist fukt i gulvet. Dette er helt vanlig for bygninger av denne alder. Fuktigheten skyldes trolig kapillært oppsug fra grunnen, noe som er mulig ettersom det på byggetidspunktet ikke var vanlig å etablere fuktsperre mot grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at kledd kjellervegger, og oppforet kjellergulv under terreng, alltid vil ansees som en risikokonstruksjon. Denne løsningen viser seg å være svært utsatt for fuktighet. Selv om det ved hulltaking ikke ble påvist unormale forhold, kan tiltak likevel ikke utelukkes ved slike løsninger. Fuktmåling indikerer høyere fuktverdier på sør- og østveggen. Punktet må ses i sammenheng med punkt drenering.

Vurdering / Avvik

TG 3

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Det gjøres oppmerksom på at kledd kjellervegger, og oppforet kjellergulv under terreng, alltid vil ansees som en risikokonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Sokkeletasje under hele boligen med betonggulv og vegger av pusset Lecastein. Det er registrert fukt i betonggulvet. For bygninger fra denne perioden er dette et vanlig forhold, og skyldes trolig kapillært oppsug fra grunnen, da det normalt ikke ble etablert fuktsperre mot grunn på byggetidspunktet. Fuktmålinger indikerer også noe høyere verdier på sør- og østvegg. Forholdet må ses i sammenheng med dreneringsforholdene.
Risiko:
Kledde kjellervegger og oppforet kjellergulv under terreng regnes som risikokonstruksjoner. Slike løsninger erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk, da fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.
Konsekvens:
Fukt i sokkeletasjens betonggulv og pussete lecasteinvegger kan føre til økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjoner, redusert innendørs luftkvalitet og svekkelse av bygningsmaterialer over tid. Kledde kjellervegger og oppforet gulv under terreng gjør fukt vanskelig å avdekke visuelt, og forholdet kan over tid medføre kostbare utbedringer dersom fuktproblematikken ikke følges opp og håndteres korrekt. Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved befaring. Selv om hulltaking ikke avdekket unormale forhold i alle de undersøkte områdene, kan skjulte fuktskader ikke utelukkes. Videre oppfølging og eventuelle tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert fukt samt konstruksjonens risikoprofil

Anbefalt tiltak:
Forholdet må ses i sammenheng med punktet om drenering. Etter utskifting eller utbedring av drenering vil veggene ikke lenger være utsatt for samme fuktpåvirkning fra grunnen, og konstruksjonen vil normalt kunne tørke opp over tid. Utfør jevnlig fuktmåling og overvåkning i sokkeletasjen. Vurder forbedret drenering, ventilasjon og fuktsperre, og utbedre skadde eller fuktutsatte konstruksjoner ved behov.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Forholdet må ses i sammenheng med punktet om drenering.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Bilder


Veggen mot nord i sokkeletasjen


Veggen mot vest i sokkeletasjen


Veggen mot sørvest i sokkeletasjen


Veggen mot sør i sokkeletasjen. Her er det indikert fukt.


Veggen mot øst i sokkeletasjen. Her er det indikert fukt.


Gulv på vaskerom. Her er det indikert fukt.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom fra 1980. Bad i første etasje er fra byggeåret og bygningsdeler har nådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Vinylgulv fra byggeåret.
Gulvet ble kontrollert med kryslaser.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
1,5cm fall fra dør til sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vinylgulv fra ca. 1980 har nådd eller passert forventet levetid.

Risiko:
Selv om fallet er tilfredsstillende etter måling, vil økende alder på vinylbelegget kunne medføre svekkelse i materialet, spesielt i skjøter og ved overganger. Dette kan over tid øke risikoen for slitasje, lekkasje eller redusert tetthet.

Konsekvens:
Aldring og slitasje på vinylgulvet kan føre til redusert tetthet, lekkasjer og økt slitasje ved skjøter og overganger. Over tid kan dette medføre vannskader på underliggende konstruksjoner, redusert funksjon og behov for utskifting eller reparasjon for å opprettholde gulvets tetthet og holdbarhet. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av gulvbelegget på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bygningsdelen kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Overflater - Vegger
Vegger på badet er kledd med våtromspanel fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vegger på badet er kledd med våtromspanel fra byggeåret og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Risiko:
Alder og slitasje kan føre til redusert tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens:
Redusert tetthet i skjøter og overganger kan føre til vanninntrengning bak panelene, med økt risiko for fuktskader, muggvekst og råteskader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre behov for utbedring eller utskifting av panel og tilstøtende bygningsdeler for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det må påregnes vedlikehold eller oppgradering på sikt.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bygningsdelen kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Overflater - Himling
Himling av takplater fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Himling er utført med takplater fra byggeår og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Risiko:
Alder kan medføre slitasje og behov for oppgradering over tid.

Konsekvens:
Slitasje og aldring av takplatene kan føre til redusert funksjon og estetisk forringelse. Over tid kan det medføre behov for oppgradering eller utskifting for å opprettholde himlingens utseende, sikkerhet og holdbarhet. Vedlikehold eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bygningsdelen kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran av vinyl som er brett opp vegger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Membran av vinyl fra ca. 1980, ført opp på vegger, har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen

Risiko:
Alder kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
Aldring av vinylmembranen kan føre til redusert tetthet, lekkasjer og vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggvekst og behov for reparasjon eller utskifting av membran og tilstøtende bygningsdeler for å sikre funksjon og holdbarhet.Det må påregnes oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bygningsdelen kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Badet er innredet med gulvmontert WC, vask med skap og speil, samt badekar.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Badet har inventar fra 1980, inkludert gulvmontert WC, vask med skap og speil, samt badekar.

Risiko:
Inventarets alder øker risiko for slitasje, lekkasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens:
Aldring av badets inventar kan medføre redusert funksjon, slitasje og økt risiko for lekkasjer. Over tid kan dette føre til vannskader på underliggende konstruksjoner, behov for reparasjon eller utskifting av inventar for å opprettholde sikkerhet og funksjonalitet. Det må påregnes utskifting eller oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av Sanitærutstyr kan vurderes i forbindelse med oppsying av badet.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble boret hull i et tilstøtende rom og foretatt fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, uten at det ble registrert fuktverdier utover det normale. Badet fremstår tørt på befaringsdagen, og det er ingen tegn til fukt i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av Våtrom, baderomspanel er 10 – 20 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder


Oversiktsbilde badet


Det ble boret hull i et tilstøtende rom og foretatt fuktkontroll.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Bad sokkeletasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i sokkeletasjen er av ukjent alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Vinyl
Gulvet ble kontrollert med kryslaser.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vinylgulv er av ukjent alder.

Risiko:
Selv om fallet er tilfredsstillende etter måling, vil økende alder på vinylbelegget kunne medføre svekkelse i materialet, spesielt i skjøter og ved overganger. Dette kan over tid øke risikoen for slitasje, lekkasje eller redusert tetthet.

Konsekvens:
Aldring og slitasje på vinylgulvet kan føre til redusert tetthet, økt risiko for lekkasje og slitasje i skjøter og overganger. Over tid kan dette medføre vannskader på underliggende konstruksjoner og behov for reparasjon eller utskifting for å opprettholde gulvets funksjon og holdbarhet. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av gulvbelegget på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 2

Overflater - Vegger
Våtromspanel

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vegger på badet er kledd med våtromspanel er av ukjent alder.

Risiko:
Alder og slitasje kan føre til redusert tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens:
Redusert tetthet i skjøter og overganger på våtromspanelet kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og råteskader, og kan over tid medføre behov for reparasjon eller utskifting av panel og tilstøtende bygningsdeler for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det må påregnes vedlikehold eller oppgradering på sikt.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 1

Overflater - Himling
Takplater

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vinyl

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Membran av vinyl er av ukjent alder.

Risiko:
Alder kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
Aldring av vinylmembranen kan føre til redusert tetthet og økt risiko for lekkasje. Dette kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, fuktskader, muggvekst og behov for reparasjon eller utskifting for å opprettholde funksjon, tetthet og sikkerhet. Det må påregnes oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak:
Badet fungerer for sitt bruk. Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør i forkrommet.
Avløpsrør i plast.

TG 1

Ventilasjon
Ventil i veggen

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Badet er innredet med gulvmontert WC, vask med skap og speil, samt dusjkabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble boret hull i et tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten at det ble registrert fuktverdier ut over det normale. Badet fremstår tørt på befaringsdagen. Ingen tegn til fukt i tilstøtende/ underliggende konstruksjoner.

Levetider

Normal tid for utskifting av Våtrom, baderomspanel er 10 – 20 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Oversiktsbilde bad



Det ble boret hull i et tilstøtende rom og foretatt fuktkontroll.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Byggdelen har nådd eller passert vedlikeholdsintervallet. Oppussing eller utskifting av byggdelen må påregnes over tid.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Vinyl. Der er registrert knirk under vinylen.
Gulvet ble kontrollert med kryslaser.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vinylgulv fra ca. 1980 har nådd eller passert forventet levetid.

Risiko:
Selv om fallet er tilfredsstillende etter måling, vil økende alder på vinylbelegget kunne medføre svekkelse i materialet, spesielt i skjøter og ved overganger. Dette kan over tid øke risikoen for slitasje, lekkasje eller redusert tetthet.

Konsekvens:
Aldring og slitasje på vinylgulvet kan føre til redusert tetthet, økt risiko for lekkasje og slitasje, særlig i skjøter og overganger. Over tid kan dette medføre vannskader på underliggende konstruksjoner, svekket funksjon og behov for reparasjon eller utskifting for å opprettholde gulvets holdbarhet og sikkerhet. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av gulvbelegget på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 2

Overflater - Vegger
Våtromstapet

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vegger på badet er kledd med våtromstapet på plater fra byggeåret og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Risiko:
Alder og slitasje kan føre til redusert tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens:
Redusert tetthet i skjøter og overganger på våtromstapeten kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og råteskader, og kan over tid medføre behov for reparasjon eller utskifting av tapet og tilstøtende bygningsdeler for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det må påregnes vedlikehold eller oppgradering på sikt.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 2

Overflater - Himling
Takplater

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Himling er utført med takplater fra byggeår og har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Risiko:
Alder kan medføre slitasje og behov for oppgradering over tid.

Konsekvens:
Slitasje og alder på takplatene kan føre til redusert funksjon og estetisk forringelse. Over tid kan dette medføre behov for oppgradering eller utskifting for å opprettholde himlingens holdbarhet, sikkerhet og visuelle kvalitet. Vedlikehold eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vinyl. Der er registrert knirk under vinylen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Membran av vinyl fra ca. 1980, ført opp på vegger, har oppnådd eller passert vedlikeholdsintervallen.

Risiko:
Alder kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
Aldring av vinylmembranen kan føre til redusert tetthet og økt risiko for lekkasje. Dette kan medføre vanninntrengning i veggkonstruksjonene, fuktskader, muggvekst og behov for reparasjon eller utskifting for å sikre funksjon og holdbarhet. Det må påregnes oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 2

Ventilasjon
Ventil i veggen.

Årsak / Konsekvens:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, og ikke som følge av registrerte avvik eller skader.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vask, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årsak / Konsekvens:
TG 2 på grunn av at byggedelen har nådd eller passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble brukt eksisterende åpning i veggen i et tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten at det ble registrert fuktverdier ut over det normale.
Badet fremstår tørt på befaringsdagen. Ingen tegn til fukt i tilstøtende/ underliggende konstruksjoner.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Oversiktsbilde vaskerom



Det ble boret hull i et tilstøtende rom og foretatt fuktkontroll.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater preges av elde og bruksslitasje. Småskader og ujevnheter er påvist.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater preges av elde og bruksslitasje. Noen småskader og ujevnheter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Innvendige overflater er påvirket av elde og normal bruksslitasje.

Risiko:
Slitasjen kan med tiden forverres og føre til ytterligere skader.

Konsekvens:
Elde og normal bruksslitasje på innvendige overflater kan over tid føre til forverring av skader, redusert estetikk og funksjon, samt behov for oppussing eller utskifting for å opprettholde overflatenes kvalitet og holdbarhet. Vedlikehold og utskifting kan bli nødvendig for å opprettholde standard.

Anbefalt tiltak:
Det er behov for oppgraderinger, noen utbedringer, og oppussing.

Bilder



Kjellerstue



Stue i første etasje



Sprekk i veggen i stue i første etasje.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken er fra byggeåret. Kjøkken er preget av elde og slitasje, oppussing eller utskifting må påregnes.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Vinyl

Årsak / Konsekvens:
Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av gulv kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Overflater - Vegger
Platekledd med tapet

Årsak / Konsekvens:
Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av vegger kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Overflater - Himling
Takplater

Årsak / Konsekvens:
Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av himling kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 2

Innredning
Kjøkken er fra byggeåret. Kjøkken er preget av elde og slitasje, oppussing eller utskifting må påregnes.

Årsak / Konsekvens:
Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av innredning kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

Bilder


Oversiktsbilde kjøkken


Oversiktsbilde kjøkken

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Gulv på grunn er laget av på plass støpt betong. Etasjeskilleren består av trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG IU

Etasjeskiller
Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillerne og veggene ikke ble målt med instrument for å påvise eventuelle avvik og overflatehelling. Isolasjonsstandard er ukjent. Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand basert på visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Kosmetiske forhold er ikke vurdert, og høydedifferanser er vanlige for boliger av denne alder. Trebjelkelag vil normalt utvikle mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller skadesymptom.

TG IU

Gulv på grunn
Gulv på grunn er laget av på plass støpt betong.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trappen mellom første etasje og sokkeletasje mangler håndløper langs veggen i trappeløpet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom første etasje og sokkeletasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Trappen mellom første etasje og sokkeletasje mangler håndløper langs veggen i trappeløpet, noe som er et sikkerhetskrav for å kunne gripe seg fast ved fall.

Risiko:
Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt balanse.

Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, som kan føre til personskade, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt balanse. Over tid kan dette medføre behov for utbedring for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risiko for alvorlige skader. Mulig personskade ved fall i trappeløpet, med potensielt alvorlige skader som brudd eller hodeskader.

Anbefalt tiltak:
Montering av håndløper anbefales. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggetidspunktet og fraværet dermed ikke regnes som et avvik etter datidens regelverk.
Håndløper må etableres og rekkverk må tilpasses dersom avviket skal lukkes i henhold til dagens standard.

Bilder



Trapp fra sokkeletasje til første etasje

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn i stue med metallplate under ovn. Metallplate foran ildstedet er ikke ført tilstrekkelig langt frem. Skorstein er antatt av elementstein med herdenkendes beslag av metall over taktekke.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Vedovn i stue med metallplate under ovn.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Metallplate foran ildstedet er ikke ført tilstrekkelig langt frem. Krav til gnistbeskyttelse foran vedovn er minimum 30 cm foran ileggsåpningen.

Risiko:
Manglende tilstrekkelig gnistbeskyttelse kan medføre at glør, aske eller brennende materiale faller ned på ubeskyttet gulv foran ovnen.

Konsekvens:
Manglende tilstrekkelig gnistbeskyttelse foran vedovnen øker risikoen for at glør, aske eller brennende materiale faller på ubeskyttet gulv. Dette kan føre til brann, skade på gulv og inventar og bygningskonstruksjon, og utgjør en sikkerhetsrisiko for personer i rommet. Avviket bør utbedres for å redusere risiko for brann.

Anbefalt tiltak:

Flytt eller forleng metallplaten slik at den stikker minst 30 cm foran ildstedets ileggsåpning i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er antatt av elementstein med herdenkendes beslag av metall over taktekke.

Årsak / Konsekvens:

Skorsteinbeslag av metall over taktekke har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

Levetider

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.
Normal levetid for vedovn er 20 til 40 år.

Bilder



Feierluke i sokkeletasjen



Metallplate under ovnen bør stikke 30 cm frem foran ovnen.



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Takhøyde
Første etasje 2389mm
Sokkeletasje 2340mm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmålinger i bygningen. Det er heller ikke etablert radonsperre i konstruksjonen.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell forekomst og vurdere behov for tiltak dersom grenseverdier overskrides.

Vurdering / Avvik

Radon
Radon - Aktsomhetsområde kategorisert av Norges geologiske undersøkelse.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Kvikkleireskred:
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Vurdering / Avvik

Skredfare
Kvikkleire - Aktsomhetsområde kategorisert av Norges vassdrags- og energidirektorat.

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Innvendige vannrør er fra byggeåret. Avløpsrør i plast fra byggeåret. Varmtvannsbereder er fra ca. 1991.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Innvendige vannrør er fra byggeåret.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør i plast fra byggeåret.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra ca. 1991
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereden.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Berederen har passert over halvparten av forventet levetid, og material slitasje kan gradvis øke risikoen for lekkasje.

Risiko:
Potensiell lekkasje fra eldre varmtvannsbereder kan medføre vannskader på gulv, vegger og konstruksjon, samt skade inventar.

Konsekvens:
Aldring og slitasje på varmtvannsberederen øker risikoen for lekkasje, noe som kan føre til vannskader på gulv, vegger og bygningskonstruksjoner, samt skade på inventar. Over tid kan dette medføre behov for reparasjon eller utskifting for å sikre sikkerhet og funksjon. Ved lekkasje kan det oppstå omfattende vannskader, muggvekst og kostbare utbedringer.

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

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder



Rør fordelerskap for rør-i-rør anlegg.



Kursfortegnelse



Varmtvannsbereder fra 1991



Varmtvannsbereder fra 1991

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående garasje på 32m². Flere bygningskomponenter i garasjen har nådd eller passert anbefalt vedlikeholdsintervall. Garasjen har derfor behov for utbedringstiltak for å sikre funksjon, levetid og sikkerhet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Fundamentplate av på plass støpt betong. Det er påvisst en del sprekker i betongplaten. Ringmur av Lecastein. Det er påvist en del sprekk i lecastein muren. Vegger er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Det er påvist tørke sprekk i bordkledning. Valmtak konstruksjonen av tre som er tekkede med pappshingel. Seksjonalt port er slitt. 1 dør og 2 vinduer. Døren og vinduene er slitt. Det er innlagt strøm.

Årsak / Konsekvens:
Garasje – Frittstående, 32 m²

1. Fundamentplate (støpt betong) – sprekker
Årsak: Normal aldersslitasje, krymping i betong og naturlige bevegelser i underlaget.
Risiko: Sprekkene kan gi vanninntrengning, frostskader og redusert bæreevne over tid.
Konsekvens: Mulig strukturelle skader på fundamentet og påfølgende fuktskader i konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Overvåk sprekker, tett med egnet fugemasse eller injeksjon ved behov. Vurder forsterkning hvis sprekker utvikler seg.

2. Ringmur (Lecastein) – sprekker
Årsak: Normal aldring, krymping og naturlige bevegelser i murverk.
Risiko: Vanninntrengning og frostskader som kan svekke murens bæreevne.
Konsekvens: Redusert stabilitet og risiko for kostbare reparasjoner dersom sprekkene utvikler seg.
Anbefalte tiltak: Tett sprekker og vurder forsterkning der nødvendig. Følg med på videre utvikling.

3. Vegger (bindingsverk med stående trekledning) – tørkesprekker i kledning
Årsak: Naturlig krymping og svelling av treverk grunnet fukt og temperatur.
Risiko: Fuktinntrengning i bindingsverk som kan føre til råteskader.
Konsekvens: Redusert levetid på vegger og behov for tidlig utskifting av kledning.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling med maling eller impregnering. Sikre god ventilasjon og drenering rundt garasjen.

4. Tak (valmtak, tre med pappshingel)
Årsak: Slitasje over tid, aldring av takpapp og materialet.
Risiko: Mulige lekkasjer og vanninntrengning.
Konsekvens: Skader på takkonstruksjon og innvendige deler av garasjen.
Anbefalte tiltak: Kontrollere taktekking og tetting, reparer eventuelle skader på pappshingel.

5. Dør og vinduer (inkl. seksjonalt port) – slitasje

Årsak: Normal aldring og daglig bruk.
Risiko: Dårlig tetting, varmetap og fuktinntrengning.
Konsekvens: Redusert funksjonalitet og risiko for fuktskader.
Anbefalte tiltak: Reparasjon eller utskifting av dør, vinduer og port. Sørg for god tetting mot vær og vind.

Anbefalt tiltak:
Flere bygningskomponenter har nådd eller passert vedlikeholdsintervall. Garasjen krever tiltak for å sikre funksjon, levetid og sikkerhet, inkludert utbedring av sprekker, kledning, dører, vinduer og port.

Bilder


Oversiktsbilde garasje


Sprekk i gulv. Porten er slitt.


Dør er slitt


Sprekk i muren

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre sikringsskap med 10 stk skrusikringer og trafo. Hovedsikring på 50 amper.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til 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.
Med eierskifte anbefales det gjennomgang av autorisert elektro fagbedrift.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1980	-
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	-
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	-
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Bilder



Oversiktsbilde sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	4 675 867,-	2 380 761,-	550 000,-	1 745 106,-
Garasje	256 742,-	164 250,-	0,-	92 492,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	450 000,-			450 000,-
Sum	**5 382 609,-**	**2 545 011,-**	**550 000,-**	**2 287 598,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi - Beløp som takstmannen anser at eiendommen normalt kan omsettes for på takseringstidspunktet. I verdivurderingen tas det blant annet hensyn til beliggenhet, standard, tilstand, størrelse, vedlikehold, eventuelle servitutter, festeforhold, fellesgjeld og en rekke andre forhold.

Områdebeskrivelse

Straumen nord. Eiendommen ligger i nordre del av Straumen sentrum, i et område med annen småhusbebyggelse og nærhet til næringsbygg, kommunehus samt institusjonsbygg/aldersbolig. Skole, barnehage og idrettsanlegg er innen gangavstand. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Fauske	15,0 km	Jernbanestasjon
Bodø	55,0 km	Lufthavn

Reguleringsmessige forhold

Boligområde

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Bjørkveien 3, 8226 STRAUMEN	219 m²	23.09.2024	2 000 000,-	9 041,-	1969	3 stk
Libergveien 6, 8226 STRAUMEN	182 m²	26.08.2024	1 500 000,-	5 791,-	1980	5 stk
Joveien 14, 8226 STRAUMEN	128 m²	25.09.2024	1 282 250,-	10 017,-	1966	3 stk
Heggveien 16, 8226 STRAUMEN	155 m²	05.06.2023	2 590 000,-	14 774,-	1979	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Utvalget av sammenlignbare boliger er i hovedsak basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen. Det er imidlertid viktig å merke seg at det likevel kan være betydelige forskjeller i faktorer som byggeår, areal, antall soverom, beliggenhet, solforhold og lignende. I tillegg kan det også være store variasjoner i teknisk stand blant de sammenlignbare boligene. Utvalget kan også inneholder omsetninger som går vesentlig tilbake i tid. Disse forskjellene har blitt vurdert av takstmann og justert for i verdifastsettelsen. Justeringene er gjort basert på en skjønnsmessig vurdering av den aktuelle markedsverdien.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 050 000,-

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen
Gnr.: 53 Bnr.: 280

Rapportansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 02.03.2026
Utskrift: 17.04.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Signatur

Signatur



STRAUMEN - 17.04.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ALEXANDER GØRTZ

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

bankID SIGNERT: 16.04.2026
Lee, Ee song

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	Ee song Lee
Boligen	• Boligen ble kjøpt 1980 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gråtbakkveien 3
8226 Straumen

1845-53/280/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

slitt og skjev

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

GRÅTBAKKVEIEN 3

Nabolaget Straumen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Straumen sentrum Linje 100, 472, 493	**7 min** 0.6 km
Fauske stasjon Linje F7, R75	**14 min** 15.2 km
Bodø lufthavn	**1 t 7 min**

SKOLER

Straumen skole (1-10 kl.) 134 elever, 14 klasser	**15 min** 1.2 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**15 min** 15.5 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**41 min** 45.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Prix Straumen	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

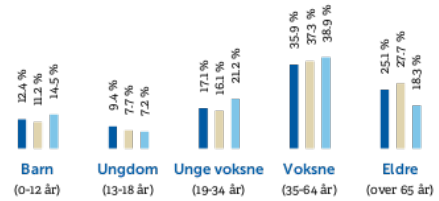
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Straumen barnehage (0-5 år) 42 barn	**16 min** 1.3 km
Kvitre barnehage (1-5 år) 15 barn	**9 min** 9.2 km
Medås gårdsbarnehage (1-5 år) 66 barn	**9 min** 10.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Straumen Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

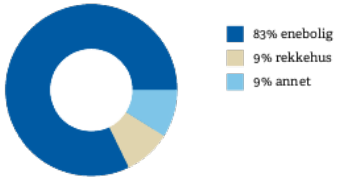
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Myre fotballøkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Straumen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	**15 min** 1.2 km
SKY Fitness Fauske	**15 min**
Feel24 Fauske	**15 min**

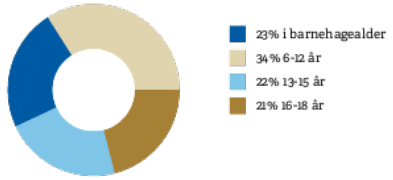
BOLIGMASSE



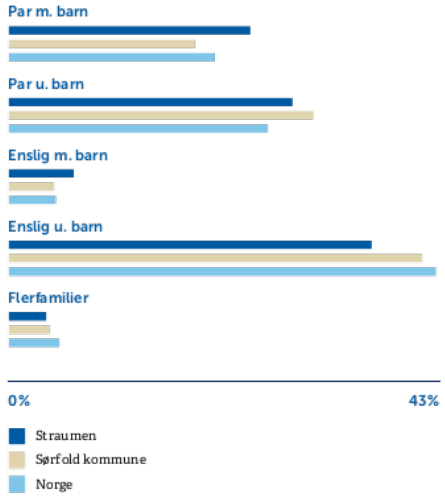
VARER/TJENESTER

Fauske Handelspark	**12 min**
Apotek 1 Handelsparken Fauske	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

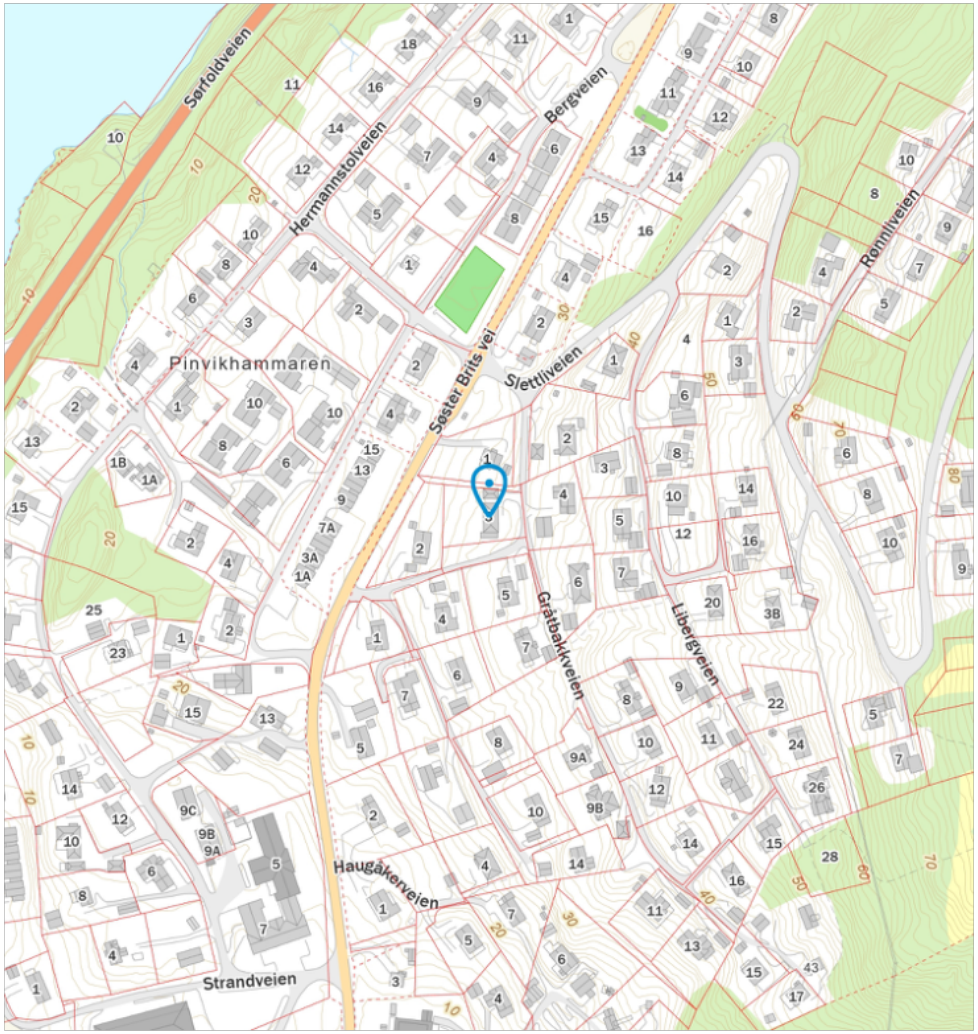


SIVILSTAND

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

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





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

enova

Energiattest

Adresse	**Gråtbakkveien 3, 8226 STRAUMEN**
Dato for energimerking: **14.04.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-281339**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **189044526**
Gårdsnummer: **53**	Bruksnummer: **280**
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: **1980**	Bygningstype: **Enebolig**
Bruksareal: **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **200,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon: **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **281,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **378,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **75 783 kWh**

Gråtbakkveien 3, 8226 STRAUMEN

Detaljering

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

Gråtbakkveien 3, 8226 STRAUMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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.

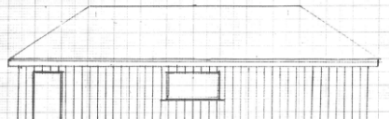
https://www.enova.no/energimerking

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.

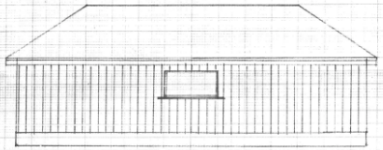
https://www.enova.no



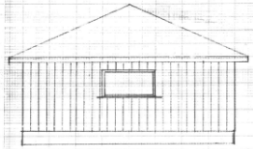
FASADE S



FASADE Ø



FASADE-N

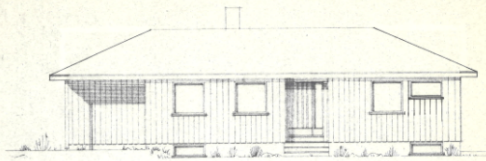


FASADE V

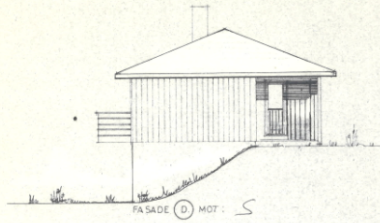
SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT den 13/7 1982

B. Volken/bem.

1150

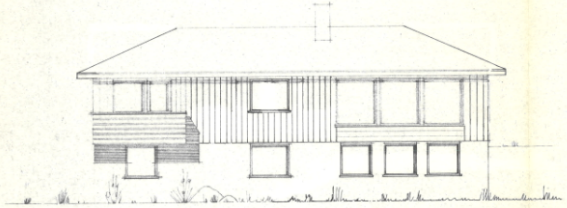


FASADE (A) MOT: Ø



FASADE (D) MOT: S

Jnr. Dat: 28. SEP. 1979



FASADE (C) MOT: √



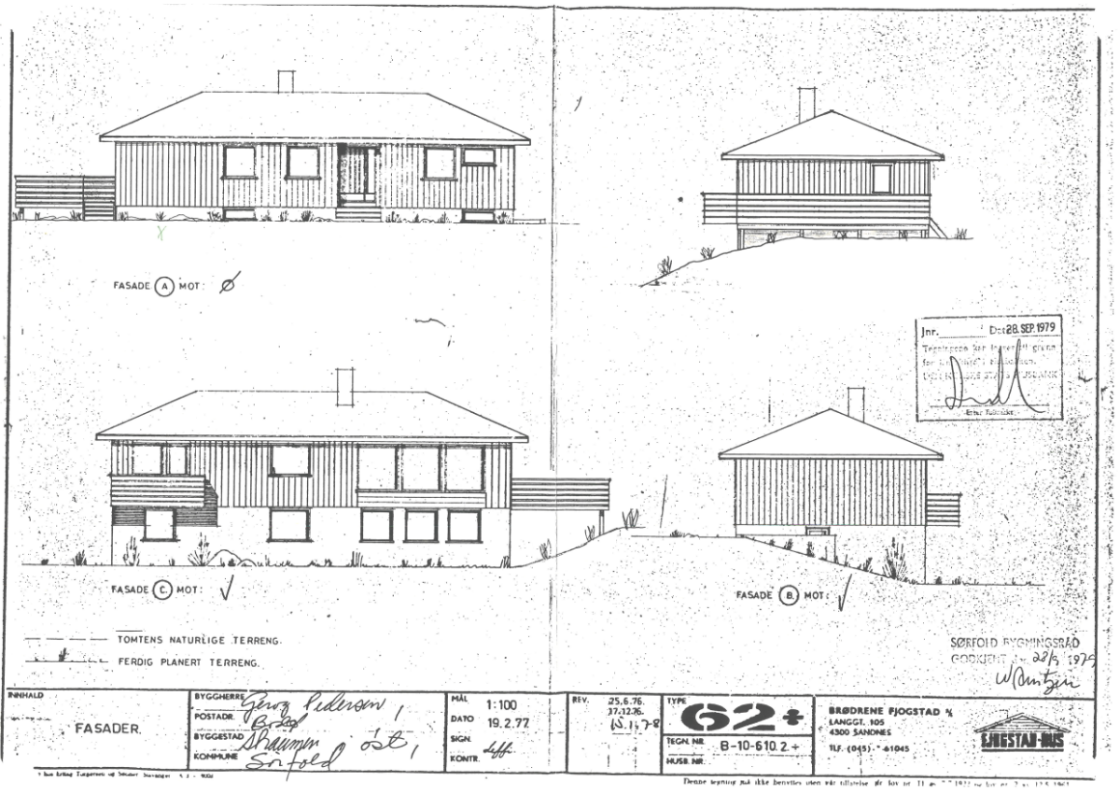
FASADE (B) MOT: √

TOMTENS NATURLIGE TERRENG.
FERDIG PLANERT TERRENG.

SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT 22/9 1979

INNHALD: FASADER.	BYGGHERRE: Georg Pedersen, POSTADR. Bjørkåsen 1, BYGGESTAD. Strømmen, KOMMUNE Sørfold	MÅL 1:100 DATO 19.2.77 SIGN. KONTR.	REV: 25.8.76. 17.12.76. 10.1.78	TYPE: G2+ TEGN. NR. B-10-610.2 HUSB. NR.	BRØDRENE FJOGSTAD A/S LANGGT. 109 4300 SANDNES TLF. (045) - 61045	FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov av 11 av 7.7.1922 og lov av 2. av 12.5.1961



INNHOLD: FASADER.

BYGGHERRE: Georg Pedersen
POSTADR.: Bakk
BYGGESTAD: Skaumyra Sørfold
KOMMUNE: Sørfold

MÅL 1:100
DATO 19.2.77
SIGN.
KONTR.

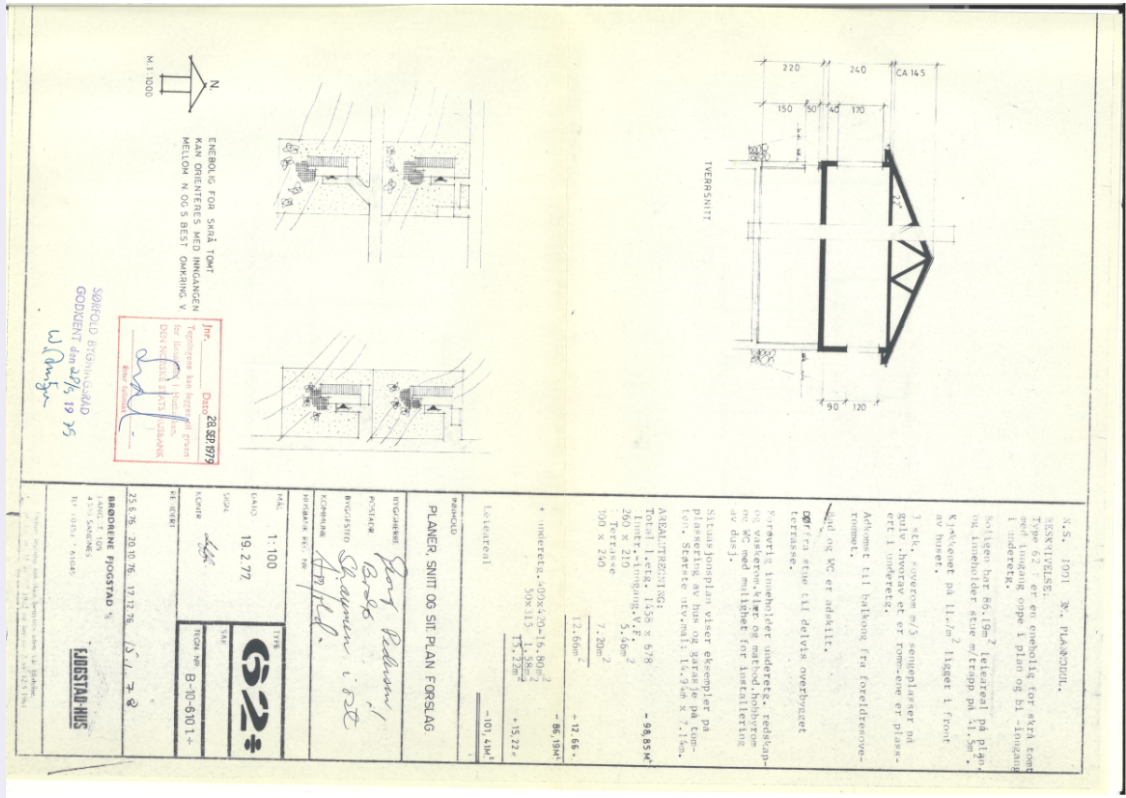
REV. 25.6.76. 17.12.76. 13.1.78

TYPE 62+
TEGN. NR. B-10-610.2+
HUSE NR.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61045

FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse



VS. 1001 Nr. PLANNUMMER.

BESKRIVELSE.

Typen er en enebolig for store tomter med kjeller, som kan nyttes i plan og bl.-innganger i underetg.

Stuen har 86.19m² i leilegheten på plan og inneholder stue m/trapp på 21.5m² av hvorav.

Kjøkkenet på 11.1m² ligger i front

3 sov. rom/3 senger plasser på gulv. hvorav et er rom-ene er plasert i underetg.

Adkomst til bolkong fra forelderesoverommet.

Bad og WC er adskilt.

WC fra stue til delvis overbygget terrasse.

Forsyrig inneholder underetg. redskapsrom, vaskerom, kjeller, bad og WC med mulighet for innkvartering av dusj.

Situasjonsplan viser eksempler på plassering av hus og garasje på forskjellig. Skjerete terreng.

ARBEALTREKNING:

Total l.etg. 15.5 x 6.78 = 98.85m²
Inngt.-l.rom+V.F. 2.60 x 2.10 = 5.46m²
Terrasse 10.0 x 2.0 = 7.20m²
12.66m²
- 12.66 -
- 86.19m² -
+ underetg. -50x+20=16.80m²
50x315 1.58m²
+ 15.22 -
15.22m²
101.41m²

Leareal

PROSJEKT: PLANER, SNITT OG SITUASJONSPLAN FORSLAG

BYGGHERRE: Georg Pedersen
POSTADR.: Bakk
BYGGESTED: Skaumyra i Sørfold
KOMMUNE:
FYLKESNR. KOMM. NR.

MÅL 1:100
DATO 19.2.77
SIGN.
KONTR.

TYPE 62+
TEGN. NR. B-10-610.1+
HUSE NR.

25.5.76. 20.10.76. 17.12.76. 13.1.78

BRØDRENE FJOGSTAD A/S
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61045

FJOGSTAD-HUS

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	HÅPET	Beregnet areal	1250.5
Etablert dato	03.07.1980	Historisk oppgitt areal	1220,9
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.07.1980			53/246 (-1220,9), 53/280 (1220,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7470605.56	525732.19	0	Ja	1250.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN GEORG F190949*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRÅTBAKKVEIEN 3 8226 STRAUMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gråtbakkveien 3 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8226 STRAUMEN	Kirkesogn	10050501 Sørfold
Grunnkrets	204 Straumen	Tettsted	7702 Straumen
Valgkrets	6 Straumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189044526		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	189044518		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189044526: Enebolig (111), 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	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	Gråtbakkveien 3	H0101	53/280	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 189044518: 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

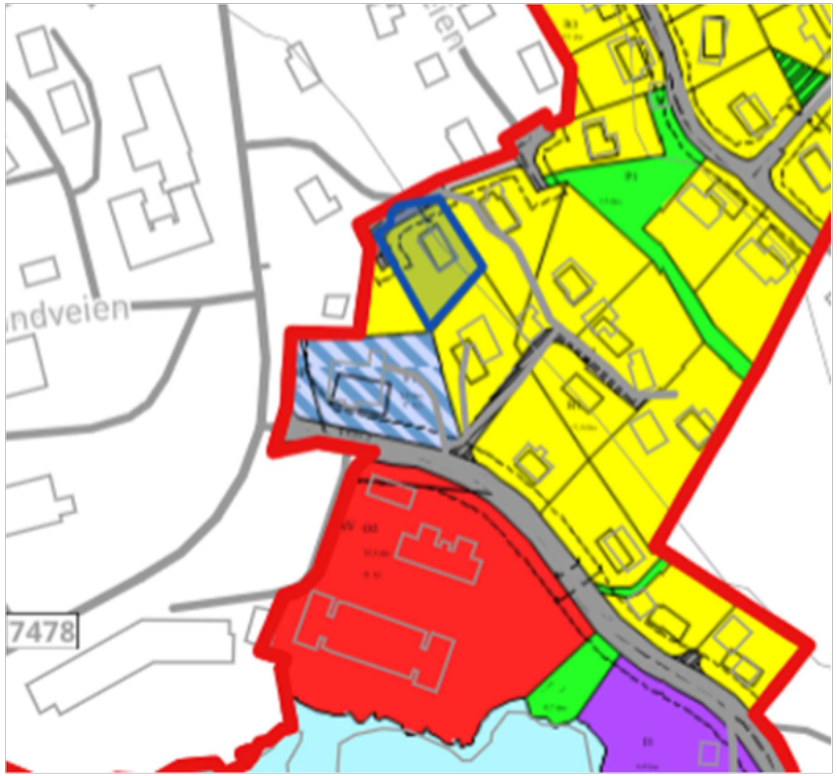
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

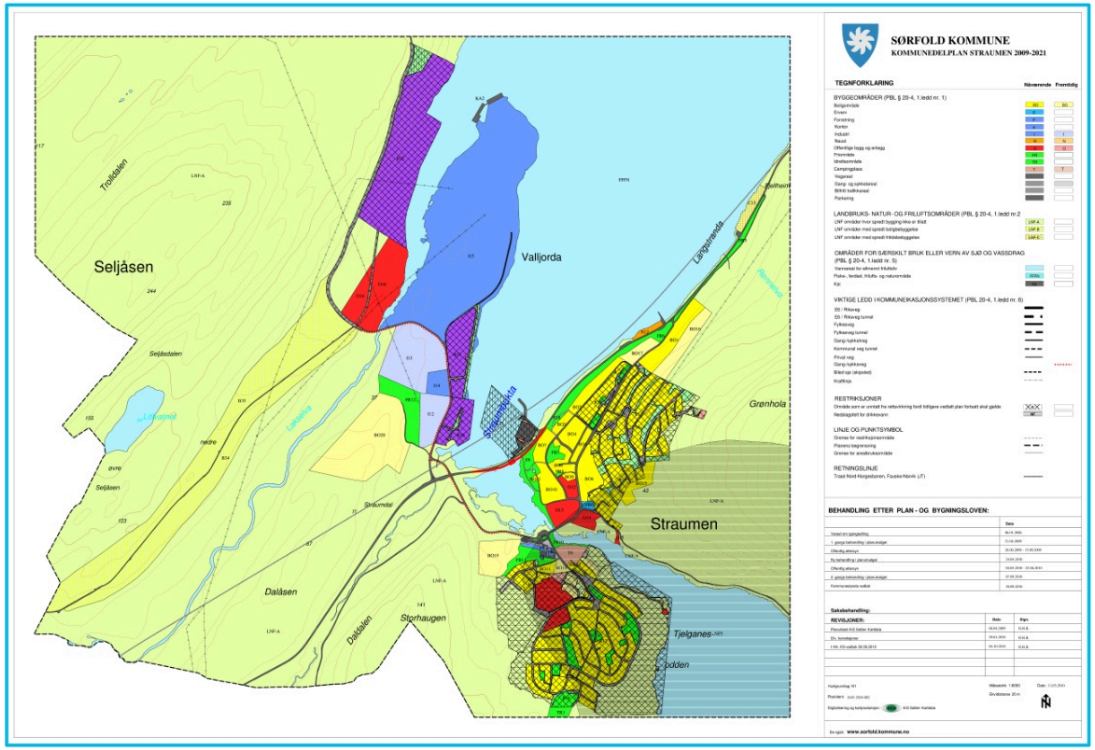
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/280	-	-	-	-	-

Rapportmal "mal.xsl" Versjon "27112017.1" © Norkart AS

Reguleringskart – Haugåkerveien 5, utsnitt Straumen 1, Øst





Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260089 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Gråtbakkveien 3, 8226 Straumen.
Gnr. 53, Bnr. 280, 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: 2260089
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.04.2026

EiendomsMegler 1

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no