

Blomanveien 7 Sørfold

VELKOMMEN TIL VAKRE KVARV I SØRFOLD KOMMUNE

notar



Prisantydning Kr 650 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 139/157 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Blomanveien 7

Rimelig, stor og romslig enebolig m/garasje. Her kan du skape ditt eget drømmested. Eiet tomt på 2425 kvm m/muligheter

Adresse	Blomanveien 7 8226 STRAUMEN
Prisantydning	Kr 650 000,-
Omkostninger	Kr 35 240,-
Totalpris	Kr 685 240,-
BRA-i/BRA Total	139/157 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975
Soverom	3
Etasje	2

Her har du en billig inngang til boligmarkedet. Stor og romslig enebolig m/sokkel beliggende i flotte omgivelser på Kvarv i Sørfold. Boligen er oppført i 1976,er med sokkeletasje som har entrè/ gang, baderom, kjellerstue, vaskerom. Hovedetasjen er med trapperom, gang, wc, baderom, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom. Dette er boligen for deg som vil utforme ditt eget drømmehjem. Stor eiet tomt på 2425 kvm. som gir deg mulighet for å skape uteområde etter eget ønske. Eiendommen har flott utsikt og gode sol- og lysforhold. Eiendommen ligger i et rolig og lite trafikkert område med begrenset støy. Gode muligheter for friluftsliv, turer og jakt, med kort avstand til både fjell og sjø. Bademulighet i Gyltvikvannet. Daglige bussavganger- Straumen/Fauske/ Bodø. Velkommen til mulighetene

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	33
Vedlegg	36
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Entre



Entre



Kjellerstue



Kjellerstue



Vaskerom



Entrè med trapp opp til hovedetasjen



Gang



wc- rom



Bad



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Balkong



Soverom



Soverom



Soverom



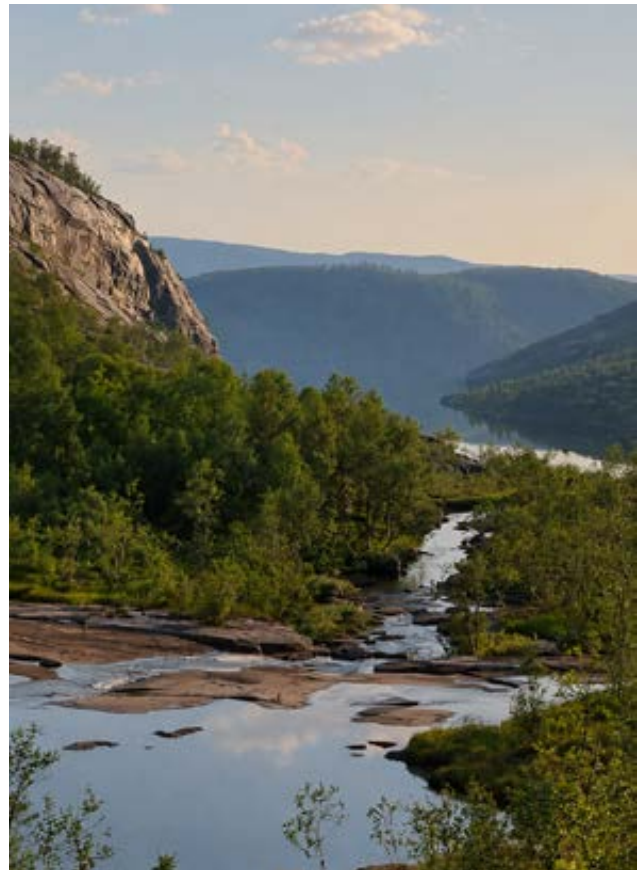
Garasje



Fasade



Gyltvikvatnet, her er bademuligheter Foto: Privat



Vakker og flott natur Foto: Privat



Kun 5 minutter å gå ned til sjøen fra boligen. Foto: Privat

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et naturskjønt på Kvarv i Sørfold kommune. Eiendommen har flott utsikt og gode sol- og lysforhold. tar 5 minutter å gå ned til sjøen. Ligger ikke langt fra Gyltvikvatnet, som av de lokale benyttes som badeplass. Dette er et barnevennlig og rolig område som er lite trafikkert og har begrenset trafikkstøy. Beliggenheten av eiendommen gir meget gode muligheter for friluftsliv med turer i skog og mark. Muligheter for fiske og jakt. Her er korte avstander til både sjø, ferskvann og fjell.

ADKOMST

Fra E6 tar man av ved skilt mot Kvarv og følger veien ca. 1 km før man tar av til høyre. Det er parkering på egen tomt. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN

OPPDRAKSNUMMER

7-0041/26

SELGER

Gry Malen Laholt

MATRIKKE

Gårdsnummer 28, bruksnummer 26, , ideell andel 1/1.
i Sørfold kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Energimerking er foretatt med bakgrunn i takst opplysninger og det tas forbehold om attesten kan være mangelfull eller inneholde feil.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt orientering om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Det er mottatt orientering fra Isalten nett med avvik. Åpne avvik er: Utvendig 109280102 Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28

Boligen Feilkode: 109090104 Utstyr/anleggsdel var defekt. FEL § 9

Kjeller Feilkode: 109360100 Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. FEL § 36

Stue Feilkode: 109280102 Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28

Stue Feilkode: 109220102 Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. FEL § 22

Jording: Feilkode: 109220104. Kontaktpunktet hadde dårlig kontakt. FEL § 22

Blomanveien 7 Feilkode: 109090102. I forbindelse med feilsøking på elverkets lavspenningsnett ble det konstatert "jordfeil" på det elektriske anlegget. FEL § 9

Eiendomsmegler tar forbehold om at det kan være ytterligere mangler med det elektriske anlegget. Eiendomsmegler opplyser at det vil være ny eiers ansvar og for egen kostnad å bringe det elektriske anlegget i forskriftsmessig stand.

Rapportutskrift fra iSalten Nett vedlegges. Vi anbefaler nye eier å kontakte autorisert elektrikerfirma for gjennomgang av det elektriske anlegget

TOMT

Eiet tomt på 2.426 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt på hele 2425kvm. Her kan du skape ditt eget lille ute paradis etter dine egne ønsker. Boligen er plassert slik at tomten har meget gode utviklingsmuligheter. Fra eiendommen har du en flott utsikt. Gode sol og lysforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.07.2026. utført av Saltentakst AS.

BYGGEÅR

1975

BYGGEÅR

Boligen er oppført medio 1975

Utdrag fra TG2:

Grunnmuren er oppført i Leca-murblokker med utvendig pusset overflate. Årsak: Det er observert en sprekk i muren mellom garasjen og boligen. Tilstanden bør følges opp for å avklare årsak og eventuell videre utvikling.

Utvendige trapper viser tegn til slitasje og bør vedlikeholdes for å sikre trygg bruk. Årsak: Slitasje grunnet alder og manglende vedlikehold

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom Altan:

Altanen i 1. etasje er fundamentert på betongsøyler.

Bærekonstruksjonen er utført i solide trekonstruksjoner.

Altandekket har behov for vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Balkong: Balkongen i 1. etasje har en underkonstruksjon bestående av bjelker som er en forlengelse

av bærekonstruksjonen i etasjeskillet. Balkongdekket har behov for vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Årsak: Altan:

Det er registrert slitasje på altandekket som følge av alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde. Balkong: Det er registrert slitasje på balkongdekket som følge av alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og risiko for råteutvikling i trekonstruksjonen. Videre nedbrytning av balkongdekket kan forventes dersom vedlikehold ikke utføres. Lav rekkverkshøyde medfører økt fallfare.

Yttervegg – Konstruksjon. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, antatt med 4-toms veggkonstruksjonstykkel. Konstruksjonene er i hovedsak innkledd og var derfor ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon ved befaringen. Årsak: Tilstandsgraden er satt

på bakgrunn av alder og forventet slitasje, ikke på grunn av påviste skader ved befaringsstidspunktet.

Yttervegg – Kledning Stående kledning på vegger og liggende kledning på røstveggen. Kledningen er i dårlig forfatning og har behov for vedlikehold eller utskifting. Årsak: Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke 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. Ytterkledning har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Det er ikke påvist musebånd/lusinger bak kledning. Det ble ikke påvist lufting bak kledning

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vinduene er funksjonstestet og viser tegn på slitasje. På befaringsdagen ble det bemerket skader.

Det er påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Årsak: Vinduene er fra byggeåret og har aldersrelatert slitasje. Det er registrert punkterte glass samt avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller utvendig tetting. Redusert isolasjonsevne, økt varmetap og fare for videre slitasje på vinduskomponenter.

Ytterdøren har glassfelt i sidedelen og antas å være fra byggeåret. Døren fremstår med aldersrelatert slitasje og har behov for vedlikehold. På grunn av alder og bruk må det påregnes løpende vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt dersom tilstanden forverres. Årsak: Ytterdøren er fra byggeåret og har aldersrelatert slitasje samt behov for vedlikehold. Videre slitasje kan føre til redusert funksjon, tetthet og isolasjonsevne.

Tak- og loftskonstruksjon. Saltakkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og kaldloft. Takkonstruksjonen av tre med ukjent alder. Konstruksjonen er besiktiget fra kaldloft via luke i gangen i første etasje. Fuktmåling på kaldloftet viser ingen for høye verdier ut over det normale. Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Årsak: Takkonstruksjonen med

W-takstoler er fra 1976 og har høy alder. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, svanker eller andre synlige avvik ved befaringen, foreligger det en generell risiko for skjulte aldersrelaterte skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Overflater – Vegger. Veggene er oppført i Leca-blokker og er innvendig kledd med panel eller malt puss. Årsak: Vegger av Lecastein er innvendig kledd med panel eller malt puss. Det er registrert saltutslag på veggoverflater. Forholdet må sees i sammenheng med dreneringen, som ikke vurderes å fungere tilfredsstillende. Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Vegger under terreng er spesielt utsatt for fuktpåvirkning, og det er risiko for skjulte fuktskader bak innvendige kledninger.

Overflater – Gulv. Gulvene i sokkeletasjen består av teppe og keramiske fliser av eldre dato. Årsak: Gulvene i sokkeletasjen består av teppe og keramiske fliser av eldre dato. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og normal aldersslitasje. Eldre gulvoverflater har økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjonalitet sammenlignet med nyere løsninger.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk. Vannrørene er utført i kobber, og avløpsrørene er av plast. Sluket er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Årsak: Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike bygningsdeler. På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i vannrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning. Badet er utstyrt med gulvmontert WC og veggmontert dusjarmatur. Årsak: Tilstandsgraden er satt på grunn av bygningsdelens høye alder og oppnådde levetid, og ikke på grunn av registrerte skader eller feil. Rommet var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaringen, og tilstandsvurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Overflater – Vegger. Veggene er oppført i Leca-blokker med pusset og malt overflate. Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på veggene.

Fuktmåling i nedre del av veggene viste fuktverdier på ca. 35–45 %, noe som indikerer betydelig fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av tegn på fuktvandring gjennom konstruksjonen, dokumentert ved saltutslag, avflassing av maling og forhøyede fuktverdier. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av puss og overflatebehandling. Det er også risiko for fuktskader i eventuelle tilstøtende organiske materialer.

Overflater – Himling. Himling er utført med panelbord av eldre dato. Årsak: Himling er utført med panelbord av eldre dato. Eldre himlinger kan ha slitasje, sprekker, misfarging og andre aldersrelaterte forhold som kan medføre behov for vedlikehold.

Overflater – Gulv. Gulvet er utført i betong med stedvis pålagt vinylbelegg. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende dokumentasjon.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk. Vannrør er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast. Årsak: Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike bygningsdeler. På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i vannrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning. Rommet er utstyrt med utslagsvask montert på veggen. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av bygningsdelens høye alder og oppnådde levetid, og ikke som følge av påviste skader eller feil.

Overflater – Vegger. Veggene er utført med sponplater med malt overflate. Årsak: TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Overflater – Himling. Himlingen er kledd med takplater. Årsak: TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Overflater – Gulv. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Årsak: TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr. Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert WC og servant. Årsak: TG 2 er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av bygningsdelens forventede levetid er nådd eller passert.

Overflater – Vegger. Veggene er utført med platekledning, tapet og malte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Årsak: Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen

Overflater – Himling. Takplater Årsak: Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen.

Overflater – Gulv. Vinyl Årsak: Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen.

Vann- og avløpsledninger. Vannrørene er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast. Årsak: Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for denne typen bygningsdeler. På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i kobberrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert funksjon.

Innvendige trapper. Lukket trapp mellom sokkeletasjen og 1.etasje. Trapp viser slitene overflater. Årsak: Tilstandsgrad

er satt på grunn av normal alders- og bruksslitasje på trappens overflater. Videre slitasje kan føre til redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Jøtul vedovn i stue i 1. etasje med metallplate under ovnen. Vedovn i sokkeletasje med keramiske fliser under ovnen. Skorstein er utført som murt Leca-pipe. Det er registrert sotutslag/antydning til sot ved skorsteinen i sokkeletasjen. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av skorsteinens alder og registrert sotutslag ved skorsteinen. Sotutslag kan indikere utettheter eller aldring i skorsteinskonstruksjonen. Eldre skorsteiner kan være utsatt for slitasje og redusert funksjon over tid.

Avløpsledninger (spillvann og overvann). Avløpsledningene er antatt utført i plast. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av alder. Eldre avløpsrør har generelt økt risiko for slitasje, tilstopping, lekkasjer og redusert funksjon over tid.

Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran) Garasjen har betonggulv med sluk. Veggene er oppført i Leca-blokker med pusset overflate, og himlingen er kledd med gipsplater. Det er registrert en sprekke i veggen mellom garasjen og underetasjen. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av registrert sprekke dannelse i vegg samt bygningens alder. Sprekker i murkonstruksjoner kan skyldes bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Dersom sprekken utvikler seg videre, kan dette føre til økt fuktinntrengning og ytterligere skadeutvikling.

TG3

Fuktsikring og drenering. Det antas at dreneringen er fra byggeåret, basert på boligens alder og de opplysningene som har vært tilgjengelige ved befaringen. Årsak: Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er basert på dreneringens alder, og det må tas hensyn til at drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldersmessig slitasje. Normal levetid for en drenering anses å være mellom 20 og 60 år. Det bemerkes at selve dreneringssystemet ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon. Ved kontroll med fuktsøker i områder med saltutslag samt på gulvflater ble det registrert indikasjoner på fukt. Konsekvens TG 3 pga fukt indikasjon. Drenering har nådd vedlikeholdsintervallen. Anbefalt tiltak: Det skal etableres ny drenering rundt

bygget.

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og kommunalt avløp. Årsak: Ifølge rekvirenten er varmekablene til vannrørene ute av funksjon. Konsekvens Det er registrert forhold som kan tyde på skade på det utvendige vannrøret. Anbefalt tiltak: Det kan foreligge en skade på det utvendige vannrøret. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) Taket er utført som en saltakkonstruksjon av tre og er tekket med asfaltshingel. Taket vurderes å ha tilfredsstillende takfall. Det er registrert mangler ved detaljer knyttet til oppkanter, beslag, skorstein og rørgjennomføringer. Innfestinger og overganger fremstår heller ikke som tilfredsstillende utført. Vedlikeholdsnivået på yttertaket vurderes som utilstrekkelig. Det er påvist synlige reparerte områder på takflaten, noe som indikerer tidligere utbedringer. Videre er det registrert slitasje på vindskier og vannbord. Det er også påvist mosevekst på deler av takoverflaten. Årsak: Den generelle tilstanden medfører høy risiko for lekkasjer og vanninntrengning i takkonstruksjonen. Mangelfulle detaljer og en aldrende taktekking øker risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens Fare for utvikling av skader i undertak og takkonstruksjon med påfølgende råte, fuktskader og økte utbedringskostnader. Takets funksjon og tetthet vurderes som vesentlig svekket. Anbefalt tiltak: Hele yttertaket anbefales skiftet. Vurderingen er basert på takets alder, vedlikeholdstilstand og registrerte svakheter ved tekking og detaljer. Ny taktekking bør omfatte nødvendige beslag, gjennomføringer og tilhørende bygningsdeler for å sikre en varig og tett løsning

Takrenner og nedløp. Takrenner og nedløpsrør av sink har passert forventet levetid og fremstår med aldersrelatert slitasje. Bygningsdelene bærer preg av elde og værpåvirkning, og det må påregnes økt behov for vedlikehold samt utskifting på sikt. Videre bruk uten nødvendige tiltak kan øke risikoen for lekkasjer, utilstrekkelig vannavledning og påfølgende fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler. Årsak: Takrenner og nedløpsrør av sink har passert forventet levetid og bærer preg av alder og slitasje.

Eldre takrenner og nedløpsrør har økt risiko for utettheter, korrosjon og redusert bortledning av takvann. Konsekvens Mangelfull overvannshåndtering kan føre til fuktbelastning på fasader, grunnmur og omkringliggende terreng, med fare for følgeskader på bygningskonstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte takrenner og nedløpsrør for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Skorsteiner over tak. Skorsteinen har passert forventet levetid for skorsteinbeslag. Det er ikke etablert takstige på taket. Årsak: Skorsteinen har passert forventet levetid for skorsteinbeslag. Skorsteinen er avdekket på toppen, og beslagene viser tegn til rust og slitasje. Slitte og rustpåvirkede beslag samt mangelfull toppavdekning medfører økt risiko for vanninntrengning i skorstein og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens Vanninntrengning kan føre til fukt- og frostskader i skorsteinen, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Tilstanden kan også påvirke skorsteinens funksjon og sikkerhet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få skorsteinen kontrollert av autorisert feier for å avklare teknisk tilstand og sikre forskriftsmessig og sikker bruk. Beslag og toppavdekning bør utbedres eller skiftes ved behov.

Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) Det ble utført fuktmåling i vegg ved kjellerstuen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Årsak: Det er registrert forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg i tilknytning til kjellerstue. Veggene ligger under terrengnivå og er innvendig kledd. Slike konstruksjoner har generelt økt risiko for oppfukning og skjulte fuktskader. Vegger under terreng med innvendig kledning kan skjule fukt, råte, soppvekst og andre skader som ikke er synlige ved ordinær befarig. Konsekvens Forhøyede fuktverdier indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre utvikling av skjulte skader, dårlig inn klima og behov for omfattende utbedringer dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fuktforholdet. Eventuelle skadde materialer bør skiftes ut, og nødvendige

tiltak for å redusere fuktbelastningen mot veggen bør gjennomføres.

Overflater – Vegger. Våtromstapeten er fra byggeåret og fremstår med aldersrelatert slitasje. På grunn av høy alder må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting. Årsak: Byggningsdelen har passert vedlikeholdsintervallen. Overflater med våtromstapet fra byggeåret har betydelig risiko for fuktopptak og skadeutvikling i underlaget over tid. Konsekvens Følges ikke forholdet opp, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen og øke behovet for omfattende utbedringer og utskifting. Anbefalt tiltak: Våtrommet anbefales oppgradert eller rehabilitert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og levetid innen rimelig tid.

Overflater – Himling. Takplatene er fra byggeåret og det er registrert synlige vannskader i overflaten. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av registrerte vannskader på takplatene. Vannskadene indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Det er risiko for at underliggende konstruksjoner også kan være skadet, uten at dette er fullt ut synlig ved befaring. Konsekvens Fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skadeutvikling i form av råte, soppvekst og svekkelse av konstruksjonen. Omfanget av eventuelle følgeskader er ikke kjent. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke skadeårsak og eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Skadede takplater bør skiftes ut, og nødvendige utbedringer utføres.

Overflater – Gulv. Gulvbelegget består av vinylbelegg fra byggeåret. Årsak: Vinylgulv fra byggeåret med normal aldersslitasje. Gulvbelegget har passert forventet levetid og vurderes å være modent for utskifting. Eldre vinylgulv kan ha redusert slitestyrke og økt risiko for skader, slitasje og utettheter i skjøter og overganger. Konsekvens Videre bruk kan medføre økende slitasje og redusert funksjon. Eventuelle skader i belegget kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Vinylgulvet anbefales skiftet på grunn av alder og generell tilstand.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Membranen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ikke

etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende. Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende. Våtrommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til fallforhold og vannsikring. Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til avløpet. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet, økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid. Konsekvens Utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel kan medføre at vann ikke dreneres som forutsatt. Dette øker risikoen for stående vann, lekkasjer og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler, samt redusert levetid for gulvets tettesjikt. Anbefalt tiltak: Fall mot sluk bør etableres for å lukke avvik og sikre at vann ledes riktig til avløp.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre korrekt vannavrenning. Forholdet bør utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Overflater – Vegger. Våtromstapeten er fra byggeåret og fremstår med aldersrelatert slitasje. På grunn av høy alder må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting. Årsak: Byggningsdelen har passert vedlikeholdsintervallen. Overflater med våtromstapet fra byggeåret har betydelig risiko for fuktopptak og skadeutvikling i underlaget over tid. Konsekvens Følges ikke forholdet opp, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen og øke behovet for omfattende utbedringer og utskifting. Anbefalt tiltak: Våtrommet anbefales oppgradert eller rehabilitert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og levetid innen rimelig tid.

Overflater – Himling. Himlingen er kledd med takplater fra 1976 og fremstår med aldersrelatert slitasje. Årsak: Det er registrert fuktpåvirkning i overflaten. Aldersslitasje og påvist fukt øker risikoen for lekkasjer gjennom overflaten og kan medføre videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Konsekvens Forholdet kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bidra til videre skadeutvikling dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak: Våtrommets overflater bør oppgraderes eller utbedres på kort sikt for å redusere risikoen for videre skadeutvikling og fuktskader.

Overflater – Gulv. Gulvbelegget består av vinylbelegg fra byggeåret. Årsak: Vinylgulv fra byggeåret. Gulvbelegg er slitte. Gulvbelegget har passert forventet levetid og vurderes å være modent for utskifting. Eldre vinylgulv kan ha redusert slitestyrke og økt risiko for skader, slitasje og utettheter i skjøter og overganger. Konsekvens Videre bruk kan medføre økende slitasje og redusert funksjon. Eventuelle skader i belegget kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Vinylgulvet anbefales skiftet på grunn av alder og generell tilstand.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Membranen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende.

Årsak: Det er ikke påvist tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende. Våtrommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til fallforhold og vannsikring. Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til avløpet. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet, økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Konsekvens Forholdet øker risikoen for vannskader ved normal bruk og ved eventuelle lekkasjer. Anbefalt tiltak: Fall mot sluk bør etableres for å lukke avvik og sikre at vann ledes riktig til avløp. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre korrekt vannavrenning. Forholdet bør utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk Vannrør er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast Årsak: Badet har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeåret. Under befaringen ble det registrert vanndrypp fra installasjonene. Sluket og overgangen mellom sluk og membran var ikke tilgjengelige for inspeksjon og kunne derfor ikke tilstandsvurderes. Tilstandsgraden er satt på

bakgrunn av registrert lekkasje fra installasjonene, høy alder på røranlegget samt manglende mulighet til å kontrollere sluket og overgangen mellom sluk og membran Konsekvens Når sluk og overgangen mellom sluk og membran ikke kan inspiseres, foreligger det økt risiko for skjulte utettheter. Det registrerte vanndryppet indikerer en pågående lekkasje eller svikt i installasjonene. På grunn av høy alder på røranlegget er det også økt risiko for feil og skader. Lekkasjer kan føre til fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og kostbare følgeskader. Eventuelle skader rundt sluk og rørgjennomføringer kan være skjult og dermed vanskelige å avdekke uten nærmere undersøkelser. Anbefalt tiltak: Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en snarlig kontroll for å avklare årsaken til lekkasjen. Sluk, røranstallasjoner og overgangen mellom sluk og membran bør undersøkes nærmere. Nødvendige utbedringer eller utskiftninger må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for videre fukt- og vannskader.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner. Det ble boret hull i en tilstøtende konstruksjon, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleutstyr. Målingene viste forhøyede fuktverdier i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner. De registrerte fuktverdiene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og kan være tegn på utettheter eller mangelfull fuktsikring. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av påvist fukt i konstruksjonen, noe som indikerer svikt i våtrommets fuktsikring eller lekkasje fra installasjoner. Forhøyede fuktverdier medfører risiko for skjulte fuktskader, råte, soppvekst og redusert levetid på omkringliggende bygningsdeler. Konsekvens Påvist fukt i konstruksjonen indikerer skade eller begynnende skadeutvikling. Dersom forholdet ikke utbedres, kan omfanget av skadene øke og medføre betydelige utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig videre undersøkelse for å kartlegge skadeomfang og årsak til fuktforholdet. Skadde materialer må påregnes utskiftet, og nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen mot videre fuktpåvirkning må gjennomføres.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Membranen eksisterer

ikke. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende dokumentasjon/påvisning av membran samt konstruksjonens alder. Manglende membran medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge ned i konstruksjonen og forårsake skjulte skader over tid. Konsekvens Eventuell fuktinntrengning kan føre til skader på tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid på gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde gulvet under oppsyn og påregne oppgradering av våtrommet. Ved rehabilitering bør gulvet utføres med forskriftsmessig membran og fall til sluk

Kontroll i tilliggende konstruksjoner. Kontroll av tilstøtende konstruksjoner var teknisk ikke mulig å gjennomføre på grunn av vegger oppført i mur- og steinkonstruksjon. Årsak: Det er påvist 35–45 % fuktindikasjon i nedre delen av veggen ved måling innvendig på vaskerom og 99 % fuktindikasjon i gulvet. Konsekvens Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen, da registrert fuktpåvirkning kan være relatert til dreneringens funksjon og tilstand. Anbefalt tiltak: Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen, da registrert fuktpåvirkning kan være relatert til dreneringens funksjon og tilstand. Kommentar til estimert kostnad: Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen

Vannledninger. Vanninstallasjonene er fra 1976. Hovedstoppekranen fungerer ikke, og varmekabler til vannrørene er ute av drift. Det er registrert støy fra vannrør, antatt fra utvendig ledningsanlegg, som kan indikere lekkasje på utvendig vannrør. Årsak: Tilstandsgrad er satt på grunn av høy alder på vanninstallasjonene, defekt hovedstoppekran, manglende funksjon på varmekabler og mistanke om lekkasje på utvendig vannledning. Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Defekt hovedstoppekran kan vanskeliggjøre rask avstenging ved en lekkasje. Uvirkosomme varmekabler øker dessuten risikoen for frostskaider på vannrørene. Konsekvens Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskaider, vannskaider og økte driftskostnader. Dersom det foreligger lekkasje på utvendig vannledning, kan dette medføre ytterligere skadeutvikling og behov for omfattende reparasjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å

skifte hovedstoppekranen og kontrollere funksjonen til varmekablene. Utvendig vannledning bør undersøkes nærmere av rørlegger for å avklare om det foreligger lekkasje. På grunn av anleggets alder må det påregnes oppgradering eller utskifting av vanninstallasjonene

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

selger har ikke kjennskap til eiendommen skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 30.09.2010
Plannavn: Kommuneplanens arealdel sjø og land. Arealbruk: LNF-område m/spredt boligbygging. Arealbrukstatus: Nåværende

Ta kontakt med megler om dere ønsker tilsendt kommuneplanens arealdel

OPPVARMING

Oppvarmingen skjer via to Jøtul-vedovner og elektrisk oppvarming. Skorstein har ikke vært i bruk i flere år og toppen av skorstein er lukket. Skorstein bør kontrolleres av feieren. 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.

Salten Brann opplyser følgende avvik:
Siste feiing utført 18.09.2014
Adkomst for feiing av fyringsanlegg er ikke tilfredsstillende utført

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ingen kjennskap til Internett/tv.

PARKERINGSFORHOLD

På gårdsplassen

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger. Vi henviser til vedlagte tilstandsrapport for vurdering av vann og avløpsledninger

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Ja, det foreligger pålegg fra det stedlige El tilsyn og rapporten fra iSalten Nett er vedlagt salgsoppgaven. Det vil være ny eiers ansvar og for egen kostnad å bringe det elektriske anlegget i forskriftsmessig stand

BEBYGGELSE

Området er bebygget med frittliggende eneboliger. Selger opplyser at et er etablert et lite treningsstudio som du finner i nabohuset.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Straumen barnehage (1-5 år) 51 barn 23.2 km

Straumen skole (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser 23.3 km. -
Nordsia oppvekstsenter (1-10 kl.) 12 elever, 3 klasser 34.3 km.
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser 36.7 km. -
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser 66.6 km

Turmulighetene ved Kvarv i Sørfold omfatter fine ruter mot blant annet Rismålsvatn og Faulvatn, i et variert landskap med sjø, skog og fjell. Det finnes egne gratis turkort for området utarbeidet av Salten Friluftsråd i samarbeid med kommunen. Kilde: Sørfold kommune

Besøk Sørfold kommunes hjemmeside:

www.sorfold.kommune.no

Der finner du mye nyttig informasjon om Sørfold kommune,

kultur og friluftsmuligheter, barnehager, skoler og mye annet

SKOLEKRETS

Sørfold kommune

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglig bussavgang til og fra Sørfold, Fauske og Bodø.
Bussholdeplass ca. 400 meter unna boligen

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.
Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 08.06.1976

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

08.06.1976.

RADONMÅLING

Ingen Radonmåling foretatt.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Sokkeletasje: Inngang, gang, badrom, kjellerstue og vaskerom. Tilbygget garasje ca. 18 kvm.

Hovedetasjen: Trapperom, entrè/gang, wc- rom, badrom, kjøkken, stue /speisetue og 3 soverom. Altan på ca. 21 kvm

STANDARD

Boligen er oppført i 1976 og er med sokkeletasje samt hovedetasje

Sokkelen er med entrè og stor gang som har fliser på gulv, vegger med malte flater og tapet. Plater i tak.

Kjellerstue med teppe på gulvet, trepanel på vegger, en vegg er malt. Trepanel i taket. Vedovn montert i stuen.

Vaskerom med betong på gulvet, malte murvegger og trepanel i taket. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulvet. Stor utslagsvask. Varmtvannsbereder ca. 200 Liter oppgitt å være fra 2009.

Baderom i sokkeletasjen må totalrenoveres

I tillegg er det to- 2 boder i sokkeletasjen.

Hovedetasjen

Trapp fører opp til hovedetasjen hvor du kommer til en gang med belegg på gulvet, tapet på vegger og hvite takplater. Brannslukningsapparat på gulv.

Wc rom med belegg på gulvet, malte vegger og hvite takplater. Wc montert. Vaskeservant.

Baderom med belegg på gulvet, våtromstapet på vegger, hvite takplater. Badekar montert, dusj på vegg. Speil m/ skap og lys over vaskeservant. Sluk i gulvet. Bad bør renoveres

Kjøkken med belegg på gulvet, malte vegger og plater i tak. Eldre kjøkkeninnredning som er noe slitt. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap.

Stue og spisestue som er med parkett på gulvet, plater på vegger og plater i taket. Vedovn monter i stuen, står på kobberplate og er med hvit brannmur på vegg. Utgang fra stuen til altan som er delvis overbygget.

Soverom med belegg på gulvet, malte vegger og hvite takplater. 1 dobbelt garderobeskap. Utgang til altan som er delvis overbygget

Soverom med belegg på gulvet, malte plater på vegger og hvite takplater. 1 dobbelt garderobeskap

Soverom med belegg på gulvet, malte vegger og hvite takplater. 1 garderobeskap. Panelovn på vegg

På kaldloftet er det registrert funn av muselort og det bør etableres musebånd.

Garasjen Garasjen har betonggulv med sluk. Veggene er oppført i Leca-blokker med pusset overflate, og himlingen

er kledd med gipsplater. Enkelt vippeport med dør. Garasjen fremstår generelt i dårlig stand, med et betydelig behov for vedlikehold og oppgradering. Ved siden av garasjen står det en liten vedbod

Stor enebolig m/ sokkeletasje som har normal bruks slitasje hensyntatt byggeår. Boligen har oppgradering og moderniserings behov. Gode planløsninger og romslige rom som gir utviklingsmuligheter. Her har du mulighet for å forme et hjem etter egne ønsker og behov.

Selv om dette er registrert som bolig, er det muligheter for å skape dette til sin egen fritidsbolig. Ta gjerne kontakt med Sørfold kommune ved planavdelingen med tanke på å benytte denne som fritidsbolig.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Løse hvitevarer som står i boligen, medfølger handelen

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser følgende: Innbo og løsøre som står i boligen, herunder hvitevarer, medfølger handelen. Sekker og esker med personlige ting, vil bli hentet.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal

regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Sokkeletasjen er med Inngang, Gang, Baderom, Kjellerstue, Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 81 m² Hovedetasjen er med Trapperom, Gang, Baderom, Kjøkken, Stue, 3 x Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Altan i hovedetasjen

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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.

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 650 000,-

VERDITAKST

Kr 650 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 287,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Feiing: kr. 400,-, pr. år. Vannavgift kr. 4.867,- pr. år.

Abonnementsgebyr vann kr. 5.322,-, pr. år. Slamavgift kr. 958,- pr. år.

Renovasjon er oppgitt til kr. 4.740,-, pr. år.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke mottatt opplysninger fra Sørfold kommune om eiendomsskatt på denne eiendommen. Eiendomsmegler tar forbehold om at eiendomsskatt kan tillegges. Kontakt Sørfold kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 16 440,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 65 758,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på at formuesverdien er hentet fra tidligere skatteetatens boligkalkulator og er fra 2024. Ut fra verdien som er på denne eiendommen, er oppgitte formuesverdi for primær og sekundær feil. Eiendomsmegler oppfordrer ny eier til selv å logge seg inn på skatteetaten sine sider og selv fastsette formuesverdien etter at handel har funnet sted, kjøpesum er er fastsatt og eiendommen er blitt tinglyst.

Videre gjør eiendomsmegler oppmerksom på følgende: Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 650 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 16 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 35 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 685 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

23.06.1975 - Dokumentnr: 3477 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1845 Gnr:28 Bnr:1
Utdrag: Parsellen skal ha adkomstveg etter hvodvbrukets del av den førnevnte buveg. Parselleieren har all gjerdeplikt som vedkommer parsellen. Foranstående rettigheter og plikter vedtas. Utdrag slutt. Ta kontakt om du ønsker den gamle skylddelingen tilsendt.

GRUNNBOKSDATO

15.07.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at eiendommen ikke vil bli ytterligere ryddet og eller rengjort før overtakelse. Selger opplyser følgende: Innbo og løsøre som står i boligen,

herunder hvitevarer, medfølger handelen. Sekker og esker med personlige ting, vil bli hentet.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	37000.00(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	11 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysning	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

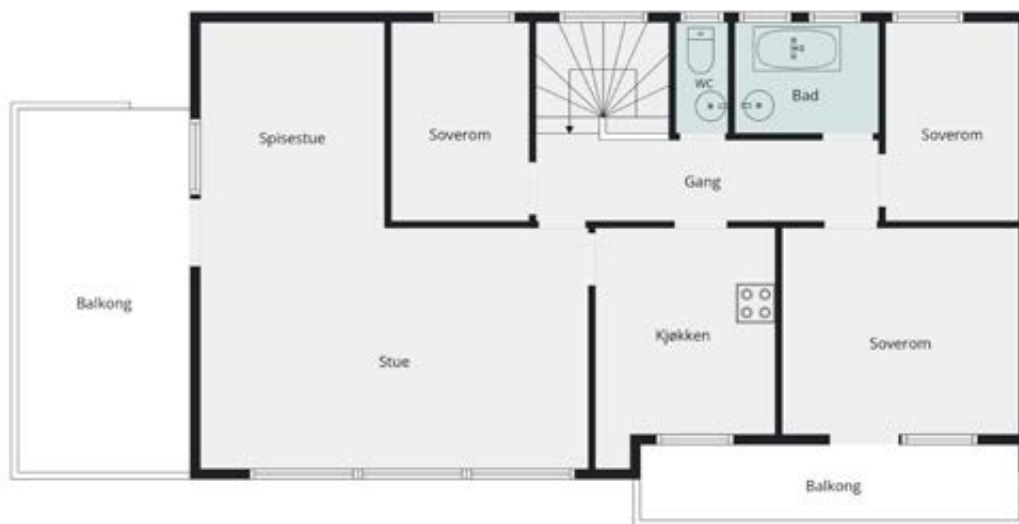
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BLOMANVEIEN 7

Tilstandsrapport 2025

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr: 28 Bnr: 26



Bygningssakkyndig
Alexander Gørtz

Rapport kode: 533655
Opprettet: 02.07.2026
Utskrift: 13.07.2026



Saltentakst AS

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



Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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. Varmesentraller
- § 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 håndverker tjenester
- § 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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:

- visuelle observasjoner
- enkle kontroller
- tilgjengelig dokumentasjon
- opplysninger fra eier
- stikkprøvekontroll

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.

Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.

Følgende inngår normalt ikke:

- skjulte konstruksjoner og installasjoner
- detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
- estetiske forhold og løsninger

Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:

- TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
- TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
- TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
- TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
- TG IU – Ikke undersøkt.

Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematurl fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:

- faglige vurderinger
- konklusjoner og valg av tilstandsgrader
- etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder

Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.

Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.

Annen bruk må avklares særskilt.

Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.



Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:

Det gjøres oppmerksom på at:

- målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
- skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
- begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet

Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:

Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:

- kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
- kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
- etterprøving av tidligere oppmålinger

Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:

Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:

- tidligere dokumentasjon
- tegninger

- opplysninger fra eier

Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:

Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.

Byggkost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:

Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.

Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:

- byggeregler på oppføringstidspunktet
- vanlig byggeskikk for perioden

Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

- Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befarng.
- Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
- Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
- I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
- Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.



Bygningssakkyndig - Alexander Gørtz

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Alexander Gørtz

Jeg er utdannet takstmester gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) og er sertifisert innen boligtakst, næringstakst og tilstandsrapportering. Med bakgrunn som tømrermester og over 30 års erfaring fra byggebransjen har jeg solid kompetanse innen konstruksjoner, materialbruk og praktiske byggeløsninger.

Jeg arbeider som en uavhengig og nøytral takstmester, og legger stor vekt på objektive vurderinger basert på faglige prinsipper. Jeg har bred erfaring fra skade- og naturskadetaksering, med fokus på vurdering av skadeårsak, omfang og verdifastsettelse.

I tillegg har jeg utdanning innen bedriftsøkonomi og landbrukstakst, noe som gir et helhetlig faglig grunnlag. Jeg oppdaterer min kompetanse jevnlig i tråd med bransjens krav, og har som mål å levere faglig solide, presise og pålitelige vurderinger med høy kvalitet.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Salg



Forutsetninger

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig og nøytral takstmann, uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ingen økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2025 og de oppdaterte kravene til teknisk tilstandsanalyse som gjelder fra 1. juli 2026. Rapporten bygger på gjeldende standard og regelverk på tidspunktet for gjennomføringen.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en rapport basert på visuell befaring (nivå 1). Vurderingene er gjort ut fra det som er synlig og tilgjengelig ved befaring, samt enkle målinger og kontroller med vanlig tilgjengelig utstyr. Det utføres normalt ikke inngrep i konstruksjoner, som åpning av vegger, gulv eller andre bygningsdeler. Unntak kan være mindre inngrep i enkelte områder, som for eksempel i vegg mot våtrom eller rom under terreng, der det kan tas enkle fuktmålinger.

Det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en slik befaring. Dette gjelder særlig forhold som ligger skjult i konstruksjoner, som membraner i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør og drenering. Alder, bruk og naturlig slitasje kan over tid føre til skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Rapporten omtaler kun forhold som er observert eller som det er grunnlag for å kommentere ut fra befaringen. Forhold som ikke er nevnt i rapporten, er ikke nødvendigvis uten feil eller mangler.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
10 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.2 Fundamenter

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i første etasje

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Toalettrom

A.2.3.3 Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i sokkeletasje

A.2.1.5 Ventilasjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

A.2.1.5 Ventilasjon

TG 2
30 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.1 Overflater – Vegger

A.2.5.2 Overflater – Gulv

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i første etasje

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Toalettrom

A.2.3.1 Overflater – Vegger

A.2.3.1 Overflater – Himling

A.2.3.2 Overflater – Gulv

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Andre forhold for boligeiendommen utvendig - Garasje

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold**Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i sokkeletasje**

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG 3
19 stk**Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring**

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

150 000,-**Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk**

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

50 000,-

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) 300 000,-

A.3.18.2 Takrenner og nedløp 40 000,-

A.3.18.4 Skorsteiner over tak 30 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) 50 000,-

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i første etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger 40 000,-

A.2.1.1 Overflater – Himling 40 000,-

A.2.1.2 Overflater – Gulv 20 000,-

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger 100 000,-

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger 100 000,-

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad i sokkeletasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger 40 000,-

A.2.1.1 Overflater – Himling 30 000,-

A.2.1.2 Overflater – Gulv 20 000,-

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger 100 000,-

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk 50 000,-

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner 100 000,-

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger 30 000,-

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Estimerte kostnader på TG3**1 290 000,-****TG IU**

0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen har støpt såle på fjell, isolert etasjeskille og kommunal VA-tilkobling, men dreneringen har nådd sitt vedlikeholdsintervall. Utvendig er kledning, vinduer og ytterdør i dårlig stand og krever vedlikehold eller utskifting, og det mangler lufting, musebånd og lusinger. I tillegg må balkongdekket utbedres. Taktekkingen av pappshingel er langt over forventet levetid og må skiftes snarest. På kaldloftet er det registrert eldre fuktskader med normale måleverdier, samt funn av muselort.

Innvendig har overflatene normal bruksslitasje ut fra alder. Baderoommene og vanninstallasjonene fra 1976 har passert levetiden og krever totalrenovering, og det er registrert defekt hovedstoppekran og defekte varmekabler. Boligen har også eget vaskerom og toalettrom. Kjøkkenet er fra byggeåret og må påregnes

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



utskiftet over tid. Oppvarmingen skjer via to Jøtul-vedovner, og det elektriske anlegget har et eldre sikringsskap med 24 skrusikringer som bør oppgraderes.



Oppsummering av HMS

Bygning 1

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper

Trappen fra terrassen ned til terrenget mangler rekkverk på begge sider, noe som ikke gir tilfredsstillende sikring mot fall.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Verken terrassen eller balkongen har rekkverk med en høyde som tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

For lav rekkverkshøyde medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Dette gjelder særlig ved bruk av terrassen og balkongen av barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Byggverk skal være sikret slik at snø og is ikke kan falle ned på områder hvor personer eller husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter blant annet veier, fortau, utearealer, balkonger, terrasser og andre oppholdsarealer rundt bygningen.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø- og ismasser kan rase fra taket og forårsake personskader eller materielle skader.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på taket for å redusere risikoen og oppnå et høyere sikkerhetsnivå.

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Det er ikke montert takstige på taket.

I henhold til arbeidsmiljøloven skal det være sikker adkomst til skorstein for tilsyn og feiing. På skråtak med mer enn 6 graders fall kreves normalt takstige eller stigetrinn dersom annen godkjent adkomst ikke er tilgjengelig. Eventuelle sikkerhetsinnretninger må monteres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Gelenderhøyden ved trappen mellom sokkeletasjen og 1. etasje er for lavt og oppfyller dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Det mangler også håndløper på veggside av trappen. Avstand mellom gelenderbordene er for stor og oppfyller ikke dagens krav.

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein har ikke vært i bruk i flere år og toppen av skorstein er lukket. Skorstein bør kontrolleres av feieren.

Radon

A.2.14.1 Radon

Forhøyede radonverdier kan påvirke innemiljøet og kan medføre behov for radonreduserende tiltak dersom grenseverdiene overskrides.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke er gjort tidligere, særlig i oppholdsrom i sokkel- og kjelleretasje.

Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

Det kan foreligge risiko knyttet til grunnforholdene dersom kvikkleire finnes i området. Faktiske grunnforhold på eiendommen er ikke undersøkt som en del av denne befaringen. Ved planlagte terrenginngrep, byggearbeider eller andre tiltak i grunnen anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare grunnforholdene og eventuell skredfare.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Alexander

Besiktigelsesdato: 11.07.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Blomanveien 7, 8226 Straumen

Kommunnr: 1845

Kommune: Sørfold

Gnr Bnr

28 26

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gry Malen Laholt

Dokumentasjonskontroll

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		innhentet
Egenerklæring		framlagt
Ferdigattest/midlertid. brukstillatelse		ikke framlagt
Plantegning av bolig		ikke framlagt
Dokumentasjon håndverkstjenester		ikke framlagt
Dokumentasjon våtrom		ikke framlagt
FDV-dokumentasjon		ikke framlagt
Samsvarserklæring elektrisk arbeid		ikke framlagt
EI-Kontroll		ikke framlagt
Dokumentasjon utbedring el-avvik		ikke framlagt

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Fuktmåler	Protimeter MMS 2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2 425
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	PropCloud

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng og er preget av høyt gress, busker og trær. Området fremstår som gjengrodd og lite vedlikeholdt.

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1976



Oversiktsbilde utvendig.



Oversiktsbilde utvendig.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Sokkeletasje	58		
1. etasje	81		21
Garasje		18	
Sum:	139	18	21
Sum BRA:	157		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Sokkeletasje	BRA-i: Inngang, Gang, Baderom, Kjellerstue, Vaskerom TBA: Altan og balkong.
1. etasje	BRA-i: Trapperom, Gang, Baderom, Kjøkken, Stue, 3 x Soverom
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

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Pkt. A.3.21

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Terrenget har tilfredsstillende fallforhold slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn

Byggegrunnen er sprengt fjell.

TG 1

A.3.21.2 Fundamenter

Fundamentet er utført med støpt såle fundamentert direkte på fjellgrunn.

TG 2**A.3.21.3 Grunnmur**

Grunnmuren er oppført i Leca-murblokker med utvendig pusset overflate.

Årsak:

Det er observert en sprekk i muren mellom garasjen og boligen. Tilstanden bør følges opp for å avklare årsak og eventuell videre utvikling.

TG 3**A.3.21.4 Fuktsikring og drenering**

Det antas at dreneringen er fra byggeåret, basert på boligens alder og de opplysningene som har vært tilgjengelige ved befaringen.

Årsak:

Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er basert på dreneringens alder, og det må tas hensyn til at drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldersmessig slitasje. Normal levetid for en drenering anses å være mellom 20 og 60 år.

Det bemerkes at selve dreneringssystemet ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Ved kontroll med fuktsøker i områder med saltutslag samt på gulvflater ble det registrert indikasjoner på fukt.

Konsekvens

TG 3 pga fukt indikasjon. Drenering har nådd vedlikeholdsintervallen.

Anbefalt tiltak:

Det skal etableres ny drenering rundt bygget.

Estimert kostnad:

150 000,-

Levetider

Søyler eller bjelker av betong har en forventet levetid på 10 - 40 år.

Betongvegg eller murt vegg har en forventet levetid på 20 - 60 år

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

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Bilder

Grunnmur



Sprekker i grunnmuren

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik**TG 2****A.3.22.1 Utvendige trapper**

Utvendige trapper viser tegn til slitasje og bør vedlikeholdes for å sikre trygg bruk.

Årsak:

Slitasje grunnet alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan slitasjen forverres og medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappene. Dette kan øke risikoen for fallulykker, spesielt under våte eller glatte forhold. Videre manglende vedlikehold kan føre til større skader på konstruksjonen og høyere utbedringskostnader over tid.

TG 1**A.3.22.3 Terrengforhold**

Terreng rundt bygningen har tilfredsstillende fallforhold bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra konstruksjonen.

TG 3**A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og kommunalt avløp.

Årsak:

Ifølge rekvirenten er varmekablene til vannrørene ute av funksjon.

Konsekvens

Det er registrert forhold som kan tyde på skade på det utvendige vannrøret.

Anbefalt tiltak:

Det kan foreligge en skade på det utvendige vannrøret. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Estimert kostnad:

50 000,-

Bilder

Trapp fra terrassen ned til terrenget.



Utvendig areal.



Areal under terrassen.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik**TG 2****A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom****Altan:**

Altanen i 1. etasje er fundamentert på betongsøyler. Bærekonstruksjonen er utført i solide trekonstruksjoner. Altandekket har behov for vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Balkong:

Balkongen i 1. etasje har en underkonstruksjon bestående av bjelker som er en forlengelse av bærekonstruksjonen i etasjeskillet. Balkongdekket har behov for vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Årsak:**Altan:**

Det er registrert slitasje på altandekket som følge av alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde.

Balkong:

Det er registrert slitasje på balkongdekket som følge av alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde.

Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og risiko for råteutvikling i trekonstruksjonen. Videre nedbrytning av balkongdekket kan forventes dersom vedlikehold ikke utføres. Lav rekkverkshøyde medfører økt fallfare.

Konsekvens

Manglende vedlikehold kan føre til redusert sikkerhet, forkortet levetid og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Lav rekkverkshøyde medfører i tillegg økt fallfare. Altandekket bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Eventuelle skader bør utbedres, og det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket for å tilfredsstille dagens anbefalinger. Balkongdekket bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Det anbefales å kontrollere konstruksjonens tilstand, utbedre eventuelle skader og vurdere oppgradering av rekkverket for å tilfredsstille dagens anbefalinger.



Levetider

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

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Terrasse i førsteetasje.



Underkonstruksjonen av terrassen.



Balkong i førsteetasjen.



Underkonstruksjonen balkong.



Balkong i førsteetasje.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, antatt med 4-tommers veggkonstruksjon. Veggene er kledd med stående trekledning, mens røstveggen har liggende kledning. Kledningen fremstår med betydelig slitasje og er generelt i dårlig forfatning. Det er behov for omfattende vedlikehold, og utskifting av deler av eller hele kledningen bør påregnes.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon**

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, antatt med 4-toms veggkonstruksjonstykkelse.

Konstruksjonene er i hovedsak innkledd og var derfor ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon ved befaringen.

Årsak:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og forventet slitasje, ikke på grunn av påviste skader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens

Det er ikke behov for tiltak nå, men på grunn av alder kan vedlikeholds- eller utskiftingsbehov oppstå på kort varsel.

TG 2**A.3.17.2 Yttervegg – Kledning**

Stående kledning på vegger og liggende kledning på røstveggen. Kledningen er i dårlig forfatning og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Årsak:

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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.

Ytterkledning har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Det er ikke påvist musebånd/lusinger bak kledning.

Det ble ikke påvist lufting bak kledning

Konsekvens

Vedlikehold må påregnes. Utskifting av kledning må påregnes over tid.

Levetider

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

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

Bilder

Utvendig kledning.



Det er påvist lufting bak kledning. Det er ikke påvist musebånd.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene og ytterdør er i dårlig forfatning og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.3.17.3 Vinduer**

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vinduene er funksjonstestet og viser tegn på slitasje. På befaringsdagen ble det bemerket skader.

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Årsak:

Vinduene er fra byggeåret og har aldersrelatert slitasje. Det er registrert punkterte glass samt avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller utvendig tetting. Redusert isolasjonsevne, økt varmetap og fare for videre slitasje på vinduskomponenter.

Konsekvens

Vinduenes funksjon og energieffektivitet er redusert. Selv om vinduene vurderes som tette mot vanninntrengning i konstruksjonen, kan det på sikt oppstå behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2**A.3.17.3 Ytterdører**

Ytterdøren har glassfelt i sidedelen og antas å være fra byggeåret. Døren fremstår med aldersrelatert slitasje og har behov for vedlikehold.

På grunn av alder og bruk må det påregnes løpende vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt på sikt dersom tilstanden forverres.

Årsak:

Ytterdøren er fra byggeåret og har aldersrelatert slitasje samt behov for vedlikehold.

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon, tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens

Manglende vedlikehold kan medføre økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.

Levetider

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

Bilder

Terrassedøren og vinduet.



Ytterdør.



Vinduene utvendig.



Vindu innvendig.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Beskrivelse

Kaldloftet har synlig lufting i røstveggen. Det er registrert gamle fuktskader i undertaket. Fuktmåling ble gjennomført uten at det ble målt verdier utover det normale. Det er påvist muselort på kaldloftet. Yttertak med pappshingeltak antatt fra byggeåret. Taktekke er langt over levetid og bør skiftes snarest.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Saltakkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og kaldloft. Takkonstruksjonen av tre med ukjent alder. Konstruksjonen er besiktiget fra kaldloft via luke i gangen i første etasje. Fuktmåling på kaldloftet viser ingen for høye verdier ut over det normale. Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Årsak:

Takkonstruksjonen med W-takstoler er fra 1976 og har høy alder. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, svanker eller andre synlige avvik ved befaringen, foreligger det en generell risiko for skjulte aldersrelaterte skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Konsekvens

Eventuelle skjulte skader kan medføre fremtidig vedlikeholds- eller reparasjonsbehov.

TG 3

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Taket er utført som en saltakkonstruksjon av tre og er tekking med asfaltshingel. Taket vurderes å ha tilfredsstillende takfall.

Det er registrert mangler ved detaljer knyttet til oppkanter, beslag, skorstein og rørgjennomføringer. Innfestinger og overganger fremstår heller ikke som tilfredsstillende utført.

Vedlikeholds nivået på yttertaket vurderes som utilstrekkelig. Det er påvist synlige reparerte områder på takflaten, noe som indikerer tidligere utbedringer. Videre er det registrert slitasje på vindskier og vannbord.

Det er også påvist mosevekst på deler av takoverflaten.

Årsak:

Den generelle tilstanden medfører høy risiko for lekkasjer og vanninntrengning i takkonstruksjonen. Mangelfulle detaljer og en aldrende taktekking øker risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens

Fare for utvikling av skader i undertak og takkonstruksjon med påfølgende råte, fuktskader og økte utbedringskostnader. Takets funksjon og tetthet vurderes som vesentlig svekket.

Anbefalt tiltak:

Hele yttertaket anbefales skiftet. Vurderingen er basert på takets alder, vedlikeholdstilstand og registrerte svakheter ved tekking og detaljer. Ny taktekking bør omfatte nødvendige beslag, gjennomføringer og tilhørende bygningsdeler for å sikre en varig og tett løsning.

Estimert kostnad:

300 000,-

TG 3

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør av sink har passert forventet levetid og fremstår med aldersrelatert slitasje.

Bygningsdelene bærer preg av elde og værpåvirkning, og det må påregnes økt behov for vedlikehold samt utskifting på sikt.

Videre bruk uten nødvendige tiltak kan øke risikoen for lekkasjer, utilstrekkelig vannavledning og påfølgende fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

Årsak:

Takrenner og nedløpsrør av sink har passert forventet levetid og bærer preg av alder og slitasje.

Eldre takrenner og nedløpsrør har økt risiko for utettheter, korrosjon og redusert bortledning av takvann.

Konsekvens

Mangelfull overvannshåndtering kan føre til fuktbelastning på fasader, grunnmur og omkringliggende terreng, med fare for følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte takrenner og nedløpsrør for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Estimert kostnad:

40 000,-

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Det er ikke montert snøfangere på taket.

TG 3**A.3.18.4 Skorsteiner over tak**

Skorsteinen har passert forventet levetid for skorsteinbeslag. Det er ikke etablert takstige på taket.

Årsak:

Skorsteinen har passert forventet levetid for skorsteinbeslag. Skorsteinen er avdekket på toppen, og beslagene viser tegn til rust og slitasje. Slitte og rustpåvirkede beslag samt mangelfull toppavdekning medfører økt risiko for vanninntrengning i skorstein og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens

Vanninntrengning kan føre til fukt- og frostskaider i skorsteinen, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Tilstanden kan også påvirke skorsteinens funksjon og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få skorsteinen kontrollert av autorisert feier for å avklare teknisk tilstand og sikre forskriftsmessig og sikker bruk. Beslag og toppavdekning bør utbedres eller skiftes ved behov.

Estimert kostnad:

30 000,-

Bilder

Oversiktsbilde tak.



Oversiktsbilde tak.

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst



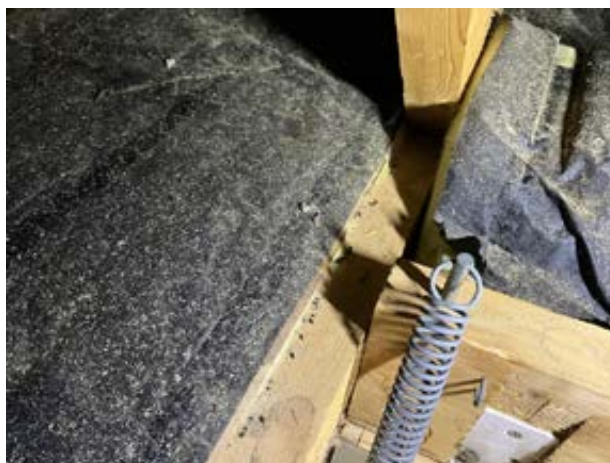
Skorsteinbeslag, luftehatten og et reparert område på taket.



Raftveggen og vindskiene.



Luftehatten.



Muselort på kaldloftet.



Takkonstruksjonen på kaldloftet.



Takkonstruksjonen på kaldloftet.



Takkonstruksjonen fremsto som tørr på befaringsdagen, også ved det tidligere reparerte området.



Takkonstruksjonen fremsto som tørr ved skorsteinen på befaringstidspunktet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Pkt. A.2.5

Beskrivelse

Vegger av Lecastein innvendig kledd med panel. Det gjøres oppmerksom på at innkledde kjellervegger og oppforede kjellergulv under terreng generelt anses som risikokonstruksjoner. Slike løsninger erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktpåvirkning og skjulte fuktskader.

Selv om det ved hulltaking og de undersøkelser som er utført ikke ble påvist unormale forhold, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller forhold som ikke har vært tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av konstruksjonens risikoprofil, alder og registrert generell slitasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.1 Overflater – Vegger

Veggene er oppført i Leca-blokker og er innvendig kledd med panel eller malt puss.

Årsak:

Vegger av Lecastein er innvendig kledd med panel eller malt puss. Det er registrert saltutslag på veggoverflater. Forholdet må sees i sammenheng med dreneringen, som ikke vurderes å fungere tilfredsstillende. Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Vegger under terreng er spesielt utsatt for fuktpåvirkning, og det er risiko for skjulte fuktskader bak innvendige kledninger.

Konsekvens

Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå skader på overflater og innvendige materialer, samt økt behov for vedlikehold og utbedringer over tid. Det anbefales å undersøke og utbedre dreneringsforholdene rundt bygningen. Videre bør veggene holdes under oppsyn, og eventuelle fuktskader utbedres ved behov.

TG 2

A.2.5.2 Overflater – Gulv

Gulvene i sokkeletasjen består av teppe og keramiske fliser av eldre dato.

Årsak:

Gulvene i sokkeletasjen består av teppe og keramiske fliser av eldre dato. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og normal aldersslitasje. Eldre gulvoverflater har økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjonalitet sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for oppgradering eller utskifting av gulvoverflatene som følge av alder, slitasje og estetiske forhold. Det anbefales å påregne vedlikehold eller fornyelse av gulvoverflatene ved behov. Tiltakets omfang vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

TG 3**A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Det ble utført fuktmåling i veggen ved kjellerstuen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Årsak:

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg i tilknytning til kjellerstue. Vegg ligger under terrengnivå og er innvendig kledd. Slike konstruksjoner har generelt økt risiko for oppfukning og skjulte fuktskader. Vegger under terreng med innvendig kledning kan skjule fukt, råte, soppvekst og andre skader som ikke er synlige ved ordinær befarig.

Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre utvikling av skjulte skader, dårlig inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres.

Anbefalt tiltak:

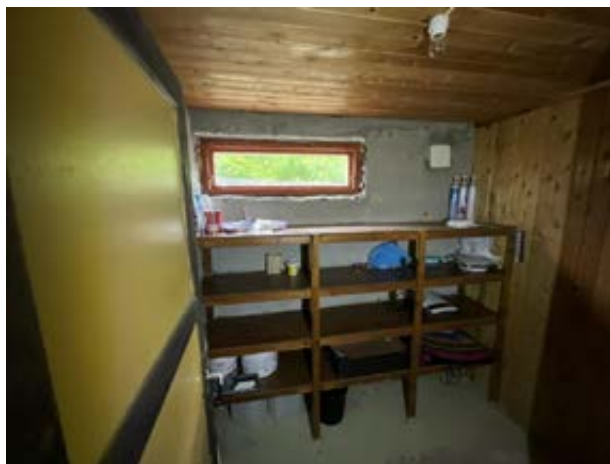
Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fuktforholdet. Eventuelle skadde materialer bør skiftes ut, og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen mot veggene bør gjennomføres.

Estimert kostnad:

50 000,-

Bilder

Det er observert saltutslag i hjørnene bak varmtvannsberederen, noe som kan være et tegn på fuktvandring gjennom konstruksjonen.



Lagerrom i sokkeletasjen.



Kjellerstuen



Det er utført fuktmåling i vegg ved kjellerstuen.



Det er utført fuktmåling i vegg på vaskerommet.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad i første etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Baderommet, inkludert membran og vanninstallasjoner, er fra 1976. På grunn av høy alder og standard vurderes baderommet å ha behov for totalrenovering.

Vurdering / Avvik**TG 3****A.2.1.1 Overflater – Vegger**

Våtromstapeten er fra byggeåret og fremstår med aldersrelatert slitasje. På grunn av høy alder må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting.

Årsak:

Byggningsdelen har passert vedlikeholdsintervallen. Overflater med våtromstapet fra byggeåret har betydelig risiko for fuktopptak og skadeutvikling i underlaget over tid.

Konsekvens

Følges ikke forholdet opp, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen og øke behovet for omfattende utbedringer og utskifting.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet anbefales oppgradert eller rehabilitert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og levetid innen rimelig tid.

Estimert kostnad:

40 000,-

TG 3**A.2.1.1 Overflater – Himling**

Takplatene er fra byggeåret og det er registrert synlige vannskader i overflaten.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av registrerte vannskader på takplatene. Vannskadene indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Det er risiko for at underliggende konstruksjoner også kan være skadet, uten at dette er fullt ut synlig ved befarig.

Konsekvens

Fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skadeutvikling i form av råte, soppvekst og svekkelse av konstruksjonen. Omfanget av eventuelle følgeskader er ikke kjent.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke skadeårsak og eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Skadede takplater bør skiftes ut, og nødvendige utbedringer utføres.

Estimert kostnad:

40 000,-

TG 3**A.2.1.2 Overflater – Gulv**

Gulvbelegget består av vinylbelegg fra byggeåret.

Årsak:

Vinylgulv fra byggeåret med normal aldersslitasje. Gulvbelegget har passert forventet levetid og vurderes å være modent for utskifting. Eldre vinylgulv kan ha redusert slitestyrke og økt risiko for skader, slitasje og utettheter i skjøter og overganger.

Konsekvens

Videre bruk kan medføre økende slitasje og redusert funksjon. Eventuelle skader i belegget kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Vinylgulvet anbefales skiftet på grunn av alder og generell tilstand.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Forholdet ses i sammenheng med vurderingen av våtrommets vanntette sjikt.

TG 3**A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Membranen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende. Våtrommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til fallforhold og vannsikring.

Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til avløpet. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet, økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Konsekvens

Utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel kan medføre at vann ikke dreneres som forutsatt. Dette øker risikoen for stående vann, lekkasjer og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler, samt redusert levetid for gulvets tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Fall mot sluk bør etableres for å lukke avvik og sikre at vann ledes riktig til avløp. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre korrekt vannavrenning. Forholdet bør utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Estimert kostnad:**100 000,-****TG 2****A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Vannrørene er utført i kobber, og avløpsrørene er av plast. Sluket er fra byggeåret og har passert forventet levetid.

Årsak:

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike bygningsdeler. På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i vannrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt.

Konsekvens

Det er ingen krav til umiddelbare eller akutte utbedringer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller akutte feil ved befaringen. Så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende, er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må likevel påregnes jevnlig tilsyn og vedlikehold, og fremtidig utskifting av røropplegget bør planlegges som følge av anleggets alder. Tilstandsgrad 2 (TG 2) er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1**A.2.1.5 Ventilasjon**

Det er etablert ventil i himlingen som bidrar til luftutskifting og ventilasjon av rommet.

TG 1**A.2.1.8 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.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ikke framlagt.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.

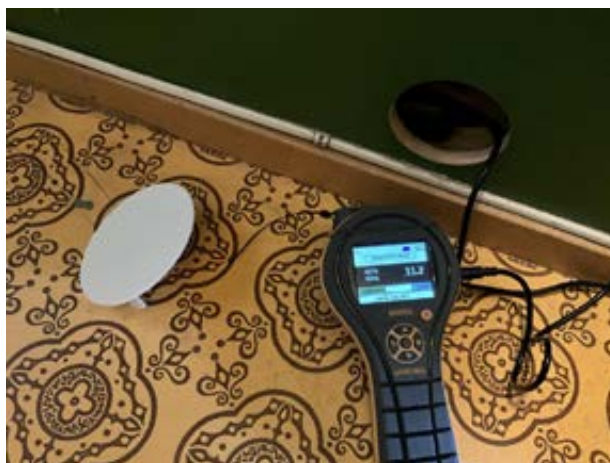
Normal levetid for kobberrør 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av Våtrom, våtromstapet er 5 – 10 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder

Oversiktsbilde bad.



Konstruksjonen er kontrollert for fukt på befaringstidspunktet.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad i sokkeletasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Baderommet, membranen og vann installasjonene er fra 1976 og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. På grunn av alder, slitasje og avvik fra gjeldende standarder må det påregnes totalrenovering.

Vurdering / Avvik**TG 3****A.2.1.1 Overflater – Vegger**

Våtromstapeten er fra byggeåret og fremstår med aldersrelatert slitasje. På grunn av høy alder må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting.

Årsak:

Byggningsdelen har passert vedlikeholdsintervallen. Overflater med våtromstapet fra byggeåret har betydelig risiko for fuktopptak og skadeutvikling i underlaget over tid.

Konsekvens

Følges ikke forholdet opp, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen og øke behovet for omfattende utbedringer og utskifting.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet anbefales oppgradert eller rehabilitert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og levetid innen rimelig tid.

Estimert kostnad:

40 000,-

TG 3**A.2.1.1 Overflater – Himling**

Himlingen er kledd med takplater fra 1976 og fremstår med aldersrelatert slitasje.

Årsak:

Det er registrert fuktpåvirkning i overflaten.

Aldersslitasje og påvist fukt øker risikoen for lekkasjer gjennom overflaten og kan medføre videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bidra til videre skadeutvikling dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak:

Våtrommets overflater bør oppgraderes eller utbedres på kort sikt for å redusere risikoen for videre skadeutvikling og fuktskader.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 3**A.2.1.2 Overflater – Gulv**

Gulvbelegget består av vinylbelegg fra byggeåret.

Årsak:

Vinylgulv fra byggeåret. Gulvbelegg er sliten. Gulvbelegget har passert forventet levetid og vurderes å være modent for utskifting. Eldre vinylgulv kan ha redusert slitestyrke og økt risiko for skader, slitasje og utettheter i skjøter og overganger.

Konsekvens

Videre bruk kan medføre økende slitasje og redusert funksjon. Eventuelle skader i belegget kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Vinylgulvet anbefales skiftet på grunn av alder og generell tilstand.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Forholdet ses i sammenheng med vurderingen av våtrommets vanntette sjikt.

TG 3**A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Membranen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Det er ikke påvist tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og membranen ved dørterskelen er ikke tilfredsstillende. Våtrommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til fallforhold og vannsikring.

Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til avløpet. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet, økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Konsekvens

Forholdet øker risikoen for vannskader ved normal bruk og ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Fall mot sluk bør etableres for å lukke avvik og sikre at vann ledes riktig til avløp. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre korrekt vannavrenning. Forholdet bør utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3**A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Vannrør er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast.

Årsak:

Badet har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeåret. Under befaringen ble det registrert vanddrypp fra installasjonene. Sluket og overgangen mellom sluk og membran var ikke tilgjengelige for inspeksjon og kunne derfor ikke tilstandsvurderes.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrert lekkasje fra installasjonene, høy alder på røranlegget samt manglende mulighet til å kontrollere sluket og overgangen mellom sluk og membra

Konsekvens

Når sluk og overgangen mellom sluk og membran ikke kan inspiseres, foreligger det økt risiko for skjulte utettheter. Det registrerte vanddryppet indikerer en pågående lekkasje eller svikt i installasjonene. På grunn av høy alder på røranlegget er det også økt risiko for feil og skader.

Lekkasje kan føre til fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og kostbare følgeskader. Eventuelle skader rundt sluk og rørgjennomføringer kan være skjult og dermed vanskelige å avdekke uten nærmere undersøkelser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en snarlig kontroll for å avklare årsaken til lekkasjen. Sluk, rørinntak og overgangen mellom sluk og membran bør undersøkes nærmere. Nødvendige utbedringer eller utskiftninger må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for videre fukt- og vannskader.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 1**A.2.1.5 Ventilasjon**

Det er etablert ventil i himlingen som bidrar til luftutskifting og ventilasjon av rommet.

TG 2**A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Badet er utstyrt med gulvmontert WC og veggmontert dusjarmatur.

Årsak:

Tilstandsgraden er satt på grunn av bygningsdelens høye alder og oppnådde levetid, og ikke på grunn av registrerte skader eller feil.

Rommet var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaringen, og tilstandsvurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konsekvens

På grunn av bygningsdelens høye alder kan det imidlertid oppstå skader eller svikt uten forvarsel, noe som kan medføre behov for utskifting.

TG 3**A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner**

Det ble boret hull i en tilstøtende konstruksjon, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleutstyr. Målingene viste forhøyede fuktverdier i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

De registrerte fuktverdiene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og kan være tegn på utettheter eller mangelfull fuktsikring. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av påvist fukt i konstruksjonen, noe som indikerer svikt i våtrommets fuktsikring eller lekkasje fra installasjoner. Forhøyede fuktverdier medfører risiko for skjulte fuktskader, råte, soppvekst og redusert levetid på omkringliggende bygningsdeler.

**Konsekvens**

Påvist fukt i konstruksjonen indikerer skade eller begynnende skadeutvikling. Dersom forholdet ikke utbedres, kan omfanget av skadene øke og medføre betydelige utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig videre undersøkelse for å kartlegge skadeomfang og årsak til fuktforholdet. Skadde materialer må påregnes utskiftet, og nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen mot videre fuktpåvirkning må gjennomføres.

Estimert kostnad:

100 000,-

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ikke framlagt.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.

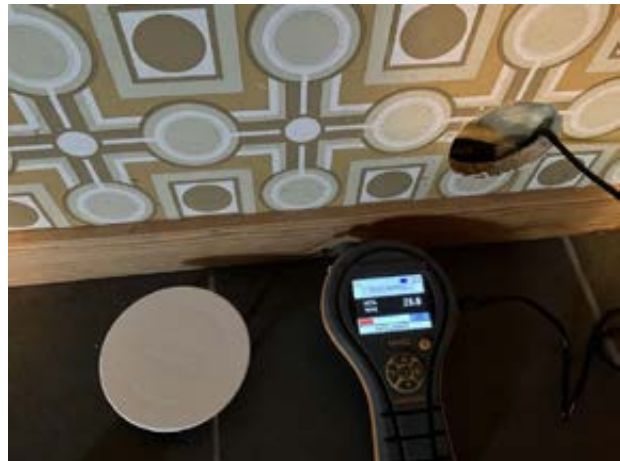
Normal levetid for kobber rør 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av Våtrom, våtromstapet er 5 – 10 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder

Oversiktsbilde som viser badet i sokkeletasjen.



Konstruksjonen er kontrollert for fukt.

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i sokkeletasjen og er utstyrt med sluk i gulvet.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Veggene er oppført i Leca-blokker med pusset og malt overflate. Det er registrert saltutslag og avflassing av maling på veggene.

Fuktmåling i nedre del av veggene viste fuktverdier på ca. 35–45 %, noe som indikerer betydelig fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av tegn på fuktvandring gjennom konstruksjonen, dokumentert ved saltutslag, avflassing av maling og forhøyede fuktverdier. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av puss og overflatebehandling. Det er også risiko for fuktskader i eventuelle tilstøtende organiske materialer.

Konsekvens

Fortsatt fuktbelastning kan medføre økende skadeomfang, redusert levetid på overflater og behov for hyppigere vedlikehold. Forholdet indikerer at veggene er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen nærmere, herunder kontroll av drenerings- og overvannsforhold rundt bygningen. Løse puss- og malingssjikt bør fjernes og overflatene utbedres etter at årsaken til fuktpåvirkningen er håndtert.

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Himling

Himling er utført med panelbord av eldre dato.

Årsak:

Himling er utført med panelbord av eldre dato. Eldre himlinger kan ha slitasje, sprekker, misfarging og andre aldersrelaterte forhold som kan medføre behov for vedlikehold.

Konsekvens

Forholdet har primært betydning for estetikk og vedlikeholdsbehov, og det må påregnes oppgradering eller fornyelse på sikt.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet er utført i betong med stedvis pålagt vinylbelegg.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende dokumentasjon.

Konsekvens

Det anbefales å holde gulvet under oppsyn og påregne oppgradering av våtrommet.

TG 3

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Membranen eksisterer ikke.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende dokumentasjon/påvisning av membran samt konstruksjonens alder. Manglende membran medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge ned i konstruksjonen og forårsake skjulte skader over tid.

Konsekvens

Eventuell fuktinntrengning kan føre til skader på tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å holde gulvet under oppsyn og påregne oppgradering av våtrommet. Ved rehabilitering bør gulvet utføres med forskriftsmessig membran og fall til sluk.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 2**A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Vannrør er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast.

Årsak:

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike bygningsdeler. På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i vannrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt.

Konsekvens

Det er ingen krav til akutte utbedringer så lenge det ikke er tegn til lekkasje i tilstøtende rom. Det anbefales å foreta en sjekk og rengjøring av sluket ved en eventuell demontering eller utskifting av dusjkabinettet i fremtiden.

TG 1**A.2.1.5 Ventilasjon**

Ventilasjonen skjer via ventil i veggen.

TG 2**A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Rommet er utstyrt med utslagsvask montert på veggen.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av bygningsdelens høye alder og oppnådde levetid, og ikke som følge av påviste skader eller feil.

Konsekvens

Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. På grunn av bygningsdelens høye alder kan det imidlertid oppstå skader eller svikt uten forvarsel, noe som kan medføre behov for utskifting.

TG 3**A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner var teknisk ikke mulig å gjennomføre på grunn av vegger oppført i mur- og steinkonstruksjon.

Årsak:

Det er påvist 35-45 % fuktindikasjon i nedre delen av veggen ved måling innvendig på vaskerom og 99 % fuktindikasjon i gulvet.

Konsekvens

Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen, da registrert fuktpåvirkning kan være relatert til dreneringens funksjon og tilstand.

Anbefalt tiltak:

Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen, da registrert fuktpåvirkning kan være relatert til dreneringens funksjon og tilstand.

Kommentar til estimert kostnad:

Dette forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av dreneringen, da registrert fuktpåvirkning kan være relatert til dreneringens funksjon og tilstand.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ikke framlagt.

Bilder

Oversiktsbilde vaskerom.

Toalettrom

Pkt. A.2.3

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etasje er utstyrt med gulvmontert WC og servant.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.3.1 Overflater – Vegger**

Veggene er utført med sponplater med malt overflate.

Årsak:

TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Konsekvens

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

TG 2**A.2.3.1 Overflater – Himling**

Himlingen er kledd med takplater.

Årsak:

TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Konsekvens

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

TG 2**A.2.3.2 Overflater – Gulv**

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Årsak:

TG 2 er gitt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Konsekvens

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

TG 1**A.2.3.3 Ventilasjon**

Ventilasjonen ivaretas gjennom ventil i himlingen.

TG 2**A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert WC og servant.

Årsak:

TG 2 er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av bygningsdelens forventede levetid er nådd eller passert.

Konsekvens

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.

Bilder

Oversiktsbilde toalettrom.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innredning og overflater. Utskifting av kjøkken må påregnes over tid.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.2.1 Overflater – Vegger**

Veggene er utført med platekledning, tapet og malte overflater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Årsak:

Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen

Konsekvens

Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet. Utskifting eller oppgradering kan vurderes ved fremtidig oppussing.

TG 2**A.2.2.1 Overflater – Himling**

Takplater

Årsak:

Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen

Konsekvens

Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet. Utskifting eller oppgradering kan vurderes ved fremtidig oppussing.

TG 2**A.2.2.2 Overflater – Gulv**

Vinyl

Årsak:

Tilstandsgraden er satt på grunn av aldersrelatert slitasje og ikke som følge av registrerte skader eller feil ved befaringen

Konsekvens

Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet. Utskifting eller oppgradering kan vurderes ved fremtidig oppussing.

TG 2**A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**

Vannrørene er utført i kobber, mens avløpsrørene er utført i plast.

Årsak:

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra 1976. Rørinstallasjonene har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for denne typen bygningsdeler.

På grunn av alder foreligger det økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og materialtretthet i kobberrørene. For avløpsrørene er det økt risiko for aldring av skjøter, pakninger og øvrige komponenter, noe som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert funksjon.

Konsekvens

Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen. Det er derfor ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes jevnlig tilsyn og vedlikehold, og fremtidig utskifting av de eldste delene av røranlegget bør inngå i boligens langsiktige vedlikeholdsplan. Tilstandsgrad 2 (TG 2) er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Bilder

Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.



Detaljbilder som viser tilstanden på bygningsdelen.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Beskrivelse

Gulvet mot grunn består av betongkonstruksjon.

Etasjeskillet mellom sokkeletasjen og 1. etasje er utført som et isolert bjelkelag.

Vurdering / Avvik**TG 1****A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Gulv på grunn er utført som en plasstøpt betongplate.

TG 1**A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner**

Etasjeskillere mellom sokkeletasje og 1. etasje av isolert bjelkelag.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Beskrivelse

Trappen mellom sokkeletasjen og 1. etasje er utført som en lukket trapp.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.10.1 Innvendige trapper**

Lukket trapp mellom sokkeletasjen og 1. etasje. Trapp viser slitene overflater.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av normal alders- og bruksslitasje på trappens overflater. Videre slitasje kan føre til redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens

Forholdet har primært betydning for utseende og vedlikeholdsbehov, men kan på sikt medføre behov for oppussing av trappen. Det anbefales overflatebehandling eller oppussing av trappen ved behov og ut fra ønsket standard.

Bilder

Oversiktsbilde trapp.



Oversiktsbilde trapp.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Det er installert Jøtul vedovn i stuen i 1. etasje samt i sokkeletasjen.

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

Jøtul vedovn i stue i 1. etasje med metallplate under ovnen. Vedovn i sokkeletasje med keramiske fliser under ovnen. Skorstein er utført som murt Leca-pipe. Det er registrert sotutslag/antydning til sot ved skorsteinen i sokkeletasjen.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av skorsteinens alder og registrert sotutslag ved skorsteinen. Sotutslag kan indikere utettheter eller aldring i skorsteinskonstruksjonen. Eldre skorsteiner kan være utsatt for slitasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens

Ved manglende oppfølging kan eventuelle svakheter utvikle seg videre og medføre behov for reparasjon eller rehabilitering av skorsteinen. Det anbefales å få skorsteinen kontrollert ved neste ordinære feiing eller av kvalifisert fagperson for å avklare årsaken til sotutslaget og vurdere behovet for eventuelle utbedringer.

Levetider

Normal levetid for vedovn er 20 til 40 år

Bilder

Sotluke i sokkeletasje.



Vedovn i stuen.



Vedovn i sokkeletasje.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik**TG 3****A.2.13.1 Vannledninger**

Vanninstallasjonene er fra 1976. Hovedstoppekranen fungerer ikke, og varmekabler til vannrørene er ute av drift. Det er registrert støy fra vannrør, antatt fra utvendig ledningsanlegg, som kan indikere lekkasje på utvendig vannrør.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av høy alder på vanninstallasjonene, defekt hovedstoppekran, manglende funksjon på varmekabler og mistanke om lekkasje på utvendig vannledning. Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Defekt hovedstoppekran kan vanskeliggjøre rask avstenging ved en lekkasje. Uvirksomme varmekabler øker dessuten risikoen for frostskaider på vannrørene.

Konsekvens

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader, vannskader og økte driftskostnader. Dersom det foreligger lekkasje på utvendig vannledning, kan dette medføre ytterligere skadeutvikling og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte hovedstoppekranen og kontrollere funksjonen til varmekablene. Utvendig vannledning bør undersøkes nærmere av rørlegger for å avklare om det foreligger lekkasje. På grunn av anleggets alder må det påregnes oppgradering eller utskifting av vanninstallasjonene.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2**A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Avløpsledningene er antatt utført i plast.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder. Eldre avløpsrør har generelt økt risiko for slitasje, tilstopping, lekkasjer og redusert funksjon over tid.

Konsekvens

Selv om det ikke er registrert skader eller funksjonsavvik ved befaringen, må det påregnes økt risiko for fremtidige feil og behov for vedlikehold eller utskifting som følge av alder.

TG 1**A.2.13.3 Varmtvannsbereder**

Det er installert en 200 liters varmtvannsbereder fra 2009.

Bilder

200 liters varmtvannsbereder fra 2009.



Hovedstoppekran virker ikke.

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Beskrivelse

De fleste veggflatene er kledd med plater med tapet, malte plater eller panel. Gulvoverflatene består av keramiske fliser, vinyl og teppegulv. Himlingene er kledd med takplater. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Andre forhold for boligeiendommen utvendig Garasje

Pkt. A.3.24

Beskrivelse

Garasjen er plassert i sokkeletasjen og har vippeport med integrert gangdør. Garasjen fremstår generelt i dårlig stand, med et betydelig behov for vedlikehold og oppgradering. Det må påregnes utbedringsarbeider for å sikre tilfredsstillende funksjon og standard.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Garasjen har betonggulv med sluk. Veggene er oppført i Leca-blokker med pusset overflate, og himlingen er kledd med gipsplater.

Det er registrert en sprekke i vegg mellom garasjen og underetasjen.

Årsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av registrert sprekke dannelse i vegg samt bygningens alder. Sprekker i murkonstruksjoner kan skyldes bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Dersom sprekken utvikler seg videre, kan dette føre til økt fuktinntrengning og ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for reparasjon av veggkonstruksjonen. På befaringsstidspunktet er det ikke registrert forhold som tilsier akutt fare for konstruksjonssvikt. Sprekken bør overvåkes med tanke på videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår nye skader, anbefales nærmere undersøkelser og nødvendig utbedring.

Bilder



Enkelt vippeport med dør.



Garasje innvendig.



Sprekk i muren.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

Pkt. A.2.15

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning: Det er ikke påvist musebånd i nedkant av kledningen. For å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr anbefales det å etablere musebånd eller tilsvarende skadedyrssikring.

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon: Det er påvist muselort på kaldloftet. Boligen bør utvendig sikres mot gnagere for å forebygge inntrengning og skade på konstruksjoner.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik**A.2.14.1 Radon**

Norges geologiske undersøkelse (NGU) kategoriserer eiendommen som beliggende i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.



Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) kartlegging.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	OK	ikke dokumentert
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	OK	ikke dokumentert
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	OK	ikke dokumentert
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	OK	ikke dokumentert

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	OK	ikke dokumentert

Vurdering / Avvik**Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold**

Eiendommen ligger ikke i støysone.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Avvik	ikke framlagt
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Avvik	ikke framlagt
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Avvik	ikke dokumentert
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Avvik	ikke dokumentert
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?		ikke dokumentert
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		ikke dokumentert
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	OK	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/støpsel på varmtvannsbereder?	OK	ikke dokumentert
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	OK	ikke dokumentert
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	OK	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?		eldre sikringsskap
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?		ikke framlagt
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?		ikke framlagt
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?		ikke framlagt

Beskrivelse

Eldre sikringsskap med 24 stk skrusikringer.

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.

Bilder



Oversiktsbilde sikringsskap.



Samsvarserklæring AMS-måler.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	OK	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	OK	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	OK	
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	OK	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	OK	Røykvarsler er montert.
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/eller håndslukker) er tilgjengelig?	OK	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	OK	Manometeret på brannslukkeren viser grønn sone. Det er ikke opplyst når brannslukkeren sist ble kontrollert.
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Avvik	Det er ikke påvist komfyr vakt

Bilder

Røykvarsler er påvist.



Brannslukker er påvist.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold

Pkt. 3.22

Beskrivelse

Det er oppført en utvendig vedbod som er tilbygget boligen. Boden har et areal på ca. 3,5 m². Bygningen fremstår med betydelig slitasje og er generelt i dårlig stand, med behov for vedlikehold og oppgradering.

Vurdering / Avvik**TG 2**

Utvendig vedbod som er tilbygget boligen. Boden har et areal på ca. 3,5 m² og hele bygget er sliten.

Arsak:

Tilstandsgrad er satt på grunn av generell slitasje, elde og vedlikeholdstilstand. Slitte bygningsdeler har økt risiko for videre forfall og redusert funksjon dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

Konsekvens

Videre forringelse av konstruksjonen kan medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av bygningsdeler. Det anbefales vedlikehold og utbedring av slitte bygningsdeler. Avhengig av videre bruk og ønsket standard kan det på sikt være aktuelt med større rehabilitering eller utskifting av boden.

Bilder



Vedbod utvendig.



Vedbod innvendig.

Fastsetting av teknisk verdi

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	3 692 158,-	1 831 310,-	1 290 000,-	570 848,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	50 000,-			50 000,-
Sum	3 742 158,-	1 831 310,-	1 290 000,-	620 848,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:

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

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger naturskjønt til på Kvarv i Sørfold kommune. Fra E6 tar man av ved skilt mot Kvarv og følger veien ca. 1 km før man tar av til høyre. Det er parkering på egen tomt, og eiendommen ligger kun en kort spasertur fra fjorden.

Straumen, med skole, legekantor og dagligvarebutikk, ligger ca. 12 km sør for eiendommen, mens Fauske sentrum med et bredere servicetilbud ligger ca. 37 km unna. Bodø kan nås på om lag 1,5 times kjøring.

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst

Eiendommen har flott utsikt og gode sol- og lysforhold. Boligen ligger i et rolig og lite trafikkert område med begrenset støy. Beliggenheten gir gode muligheter for friluftsliv, turer og jakt, med kort avstand til både fjell og sjø.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Straumen	22,0 km	Kommunesenter
Fauske	35,0 km	Jernbanestasjon
Bodø	90,0 km	Lufthavn

Reguleringsmessige forhold

LNF-område m/spredt boligbebyggelse

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Røsvikveien 1562, 8220 RØSVIK	124 m ²	01.08.2025	860 000,-	6 935,-	1955	4 stk
Røsvikveien 849, 8220 RØSVIK	131 m ²	10.11.2025	700 000,-	5 344,-	1939	3 stk
Gyltvikveien 39, 8226 STRAUMEN	121 m ²	15.01.2021	700 000,-	5 785,-	1952	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 inneholde 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 650 000,-

Blomanveien 7

8226 Straumen

Gnr.: 28 Bnr.: 26

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 02.07.2026

Utskrift: 13.07.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Signatur

Signatur

STRAUMEN - 13.07.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ALEXANDER GØRTZ

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0041/26	
Selger 1 navn	
Gry Malen Laholt	
Gateadresse	
Blomanveien 7	
Poststed	Postnr
STRAUMEN	8226
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 7-0041/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Malen Laholt	4b89d93c25afb685e2892 0d5baf54b568d32afae	21.06.2026 20:13:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7-0041/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



For matrikkelenhet:

Kommune:

1845 - SØRFOLD

Gårdsnummer:

28

Bruksnummer:

26

Utskriftsdato / klokkeslett: 02.07.2026 kl. 09:45

Produsert av:

Jeanette Pedersen Osnes

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BLOMBERG
Etableringsdato:	23.06.1975
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har feste grunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 26	2 425,8 m2	

Eierforhold

Tinglvste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenh	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310170	LAHOLT GRY MALEN	H0103	- MARIDALSVEIEN 292 0872 OSLO	1 / 1

Eiere registriert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		310170	LAHOLT GRY MALEN	H0103	- MARIDALSVEIEN 292 0872 OSLO	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	la	7483163	524408		2 425,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato

Forretningsstype
Årsak til feilretting

Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	23.06.1975				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1845 - 28/1	0	
		Mottaker	1845 - 28/26	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	29.08.2007				1845mym 20.08.2009
Feilretting	M998	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1845 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1845 - 28/6	0	
		Berørt	1845 - 28/22	0	
		Berørt	1845 - 28/26	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	24.08.1982				1845mym 20.08.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1845 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1845 - 28/6	0	
		Berørt	1845 - 28/19	0	
		Berørt	1845 - 28/22	0	
		Berørt	1845 - 28/23	0	
		Berørt	1845 - 28/26	0	

Byggningsnr:

189 052 057

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7483155 Øst: 524400

Bygningsendringerkode:

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

92

82

0

82

85

0

85

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

1

1

Tilkn. off. vannverk

Offentlig kloakk

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

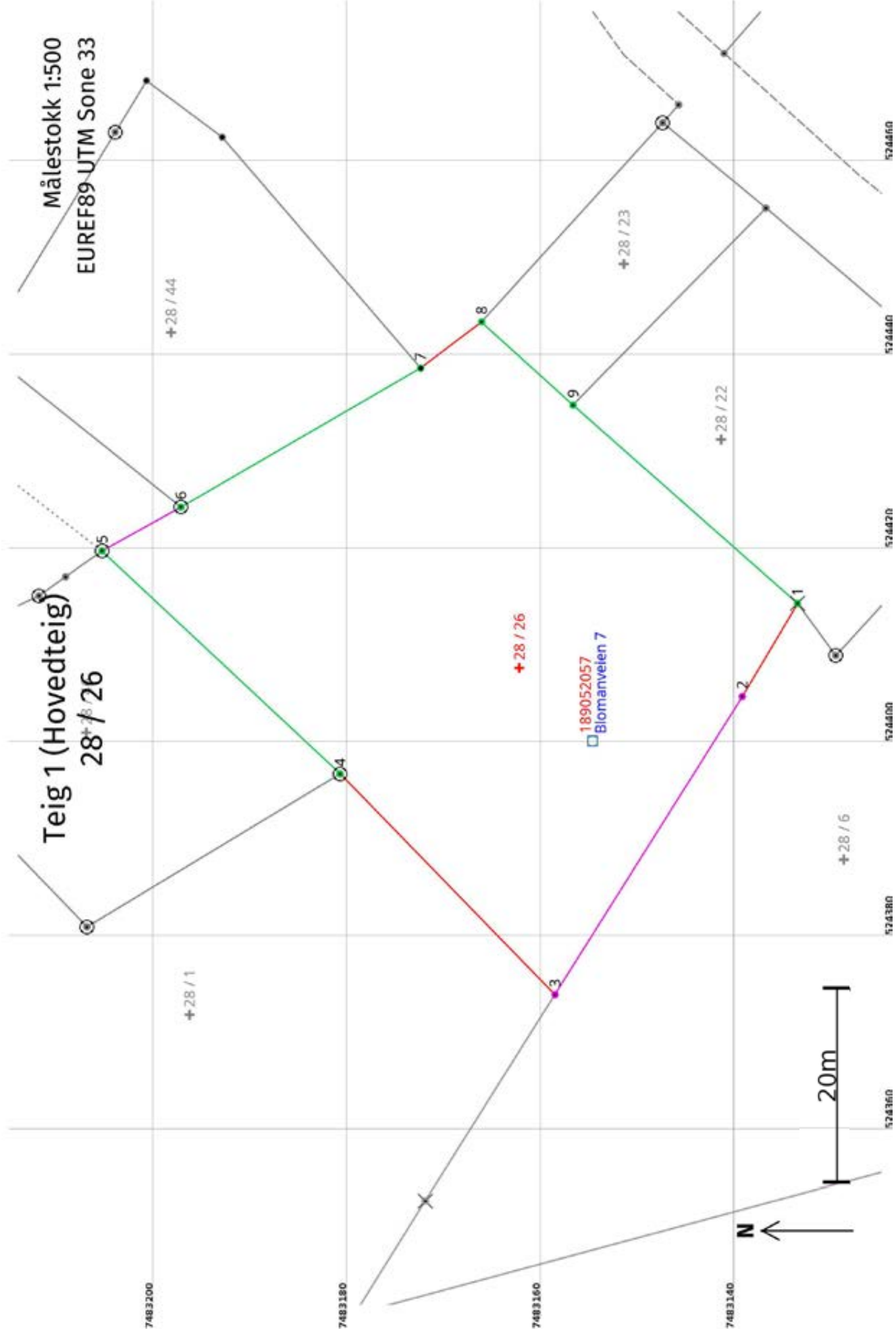
Ferdigattest:

Etasjer				BTA totalt			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	82	0	82	85	0	85
Bruksenheter				Bruksenhetstype			
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksareal Ant. rom			
6065 Blomanveien 7	H0101			Bolig	82	3	Kjøkken
					1	1	28/26
Kontaktpersoner				Bruksenhet			
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn			Adresse			
Tiltakshaver	310170 LAHOLT GRY MALEN			H0103 - MARIDALSVEIEN 292 0872 OSLO			

02.07.2026 09:46

Side 5 av 8





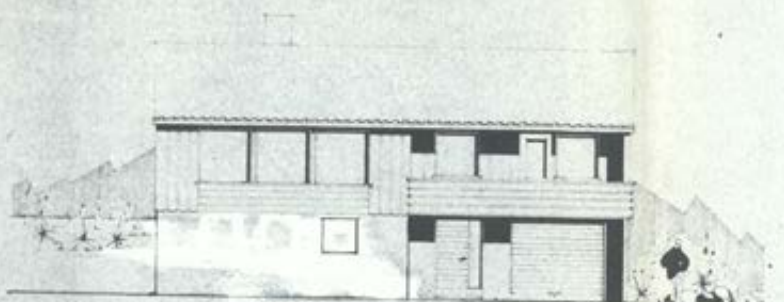
Areal og koordinater

Areal: 2 425,8
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Arealmerknad: Nord: 7483163 Øst: 524408

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7483133,87	524414,19	Fjell Kors 11,17	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13
2	7483139,57	524404,58			22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	1000
3	7483158,90	524373,82	36,33	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200
4	7483181,07	524396,61	31,79			1000
5	7483205,63	524419,62	33,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
6	7483197,49	524424,13	9,31		10 Terrengmålt	200
7	7483172,75	524438,46	28,59	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13
8	7483166,47	524443,24	7,89		10 Terrengmålt	1000
9	7483157,03	524434,65	12,76	Ukjent	10 Terrengmålt	13
			30,90		10 Terrengmålt	13

TYPE 34÷

PRV. APRIL 1972 J3

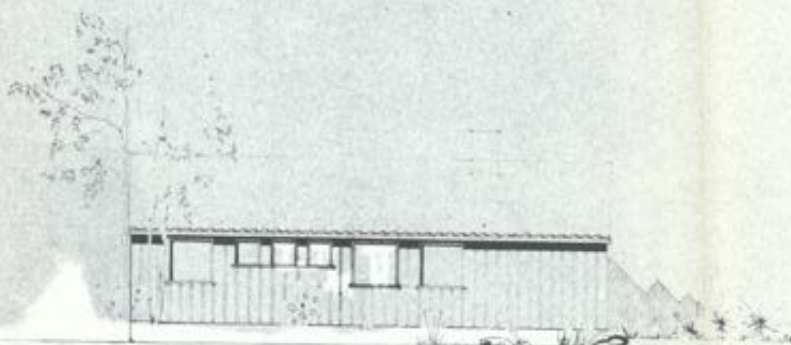


FASADE (A) MOT S



FASADE (D) MOF

Jan Inge Tyedelt.
Brit Dahlolt
8262 Room



FASADE (C) MOT N



FACADE (a) MÔ

SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT den 30.5.1970
W. Omtzner

03E-70

HUSBANDS REG. NO. FOR TYPE TECHNIQUE

BRODRENE FJOGSTAD * SANDNES	M	BYGGHIERRE
	1:100	TEGN. NR.
AS	CF	23-1-70 8-10-571 3-6

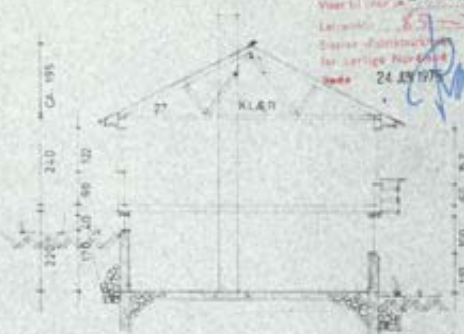
Denne signering er ikke betydningsfuld efter aftalen af 7.7.1922 og har en værdi af 1.15.1922

TYPE 34÷

REV. APRIL 1972 J.S.

Gulvplan
for (borettslag) og (frieleide)
+ uten forbehold for endringer
Vedtatt av styret
24.08.1975

Leieplan
for (borettslag) og (frieleide)
+ uten forbehold for endringer
Vedtatt av styret
24.08.1975



TVERSNITT

85M LEIEAREAL

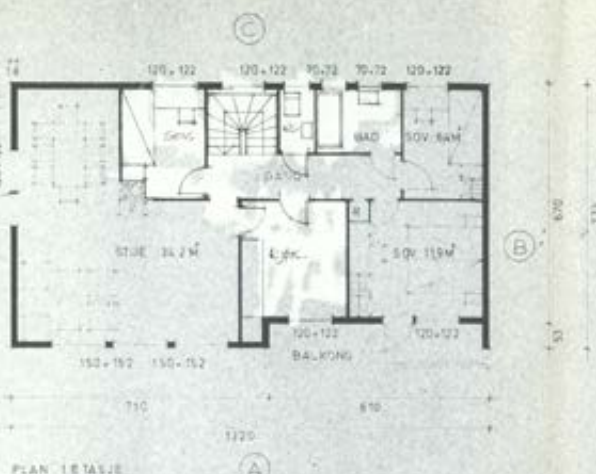
SØRFOLD BYGNINGSRÅD
GODKJENT den 30.5.1975
W. Sandnes

Jan Inge Tvedt
Bent Jakobsen
8262 Kvam i S

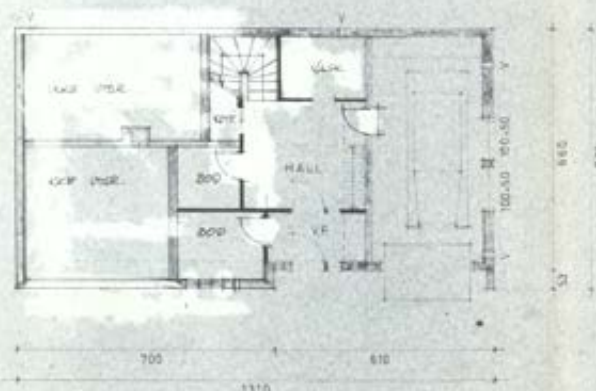
035-70

HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

BYGGERE	
BRØDRENE FJØGSTAD A.S.	1.100
SANDNES	729-70
AS	8-10-5713-0

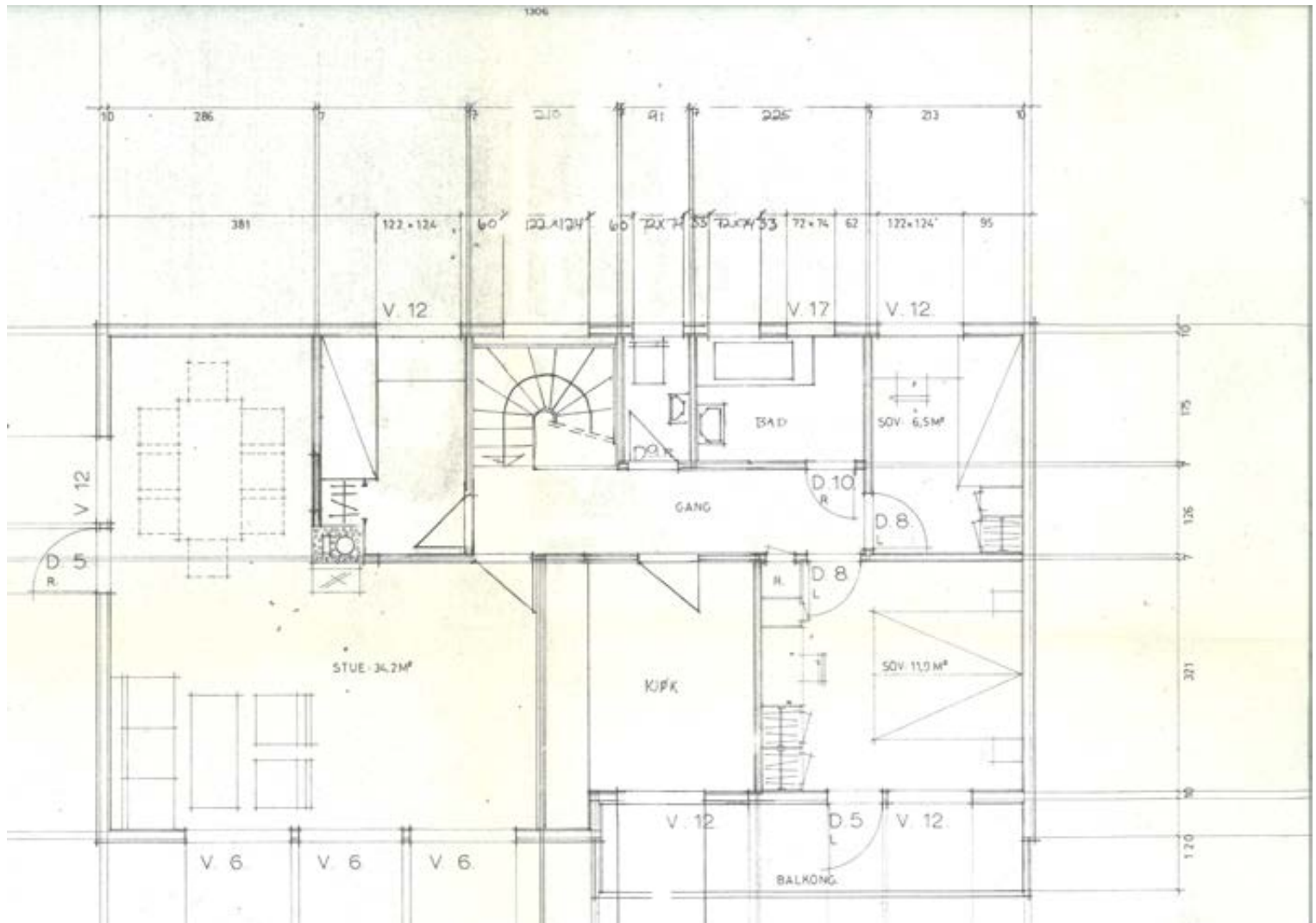


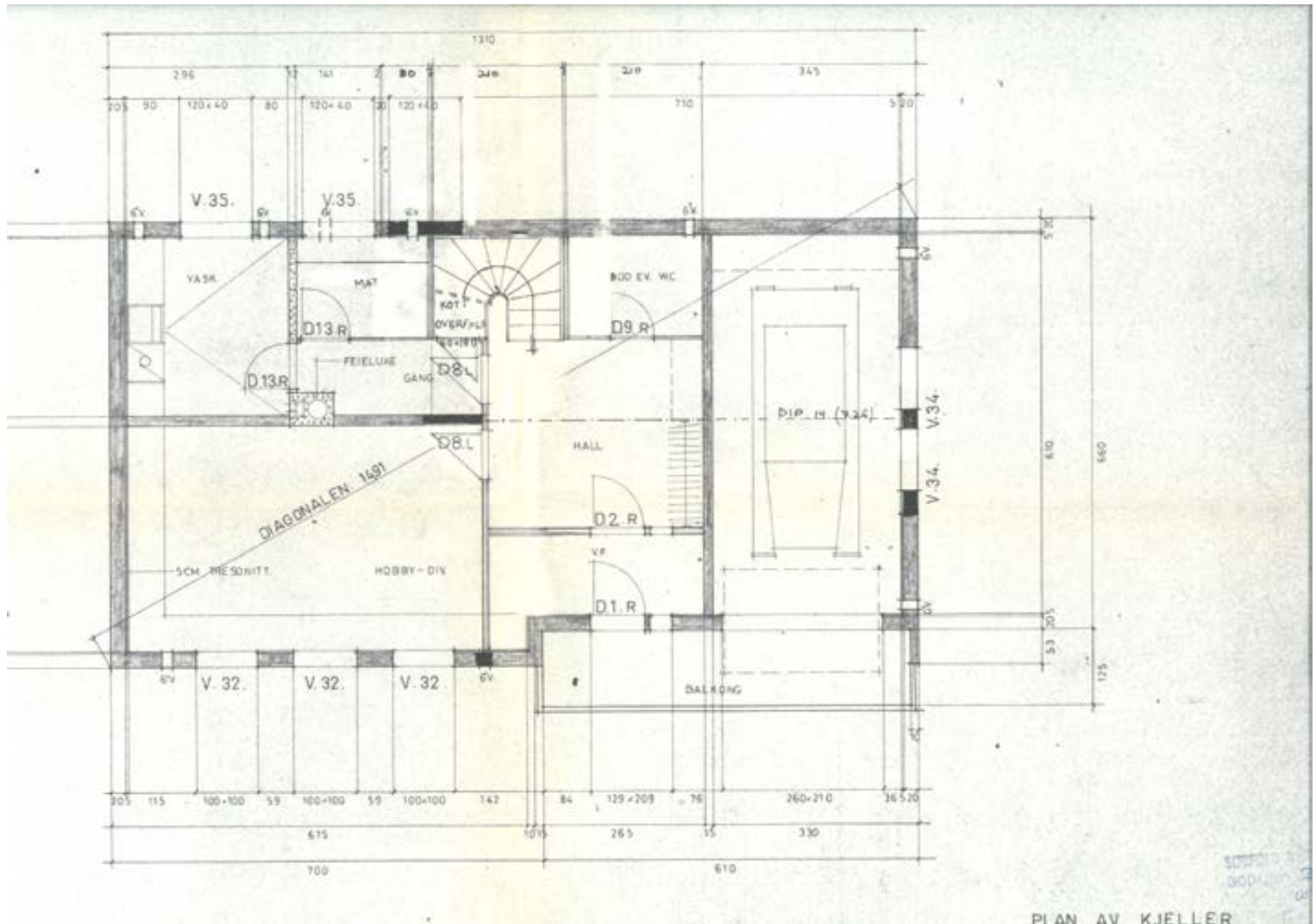
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

Denne tegning skal ikke benyttes uten tillatelse. (S) 100 11 av 7.1.1972 og lov nr. 2 av 12.8.1961





PLAN AV KJELLER

FERDIGATTEST

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

Den Norske Stats Husbank

Byggeplass (adresse) Kvarv i Salten		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			38	26	
Arbeidets art Bolighbygg	Byggets art Enebolig	Søknadens dato 6/9-75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 30/9-75 sak 85/75		
Byggherrens navn Jon Inge Tvedt	Adresse 8262 Kvarv		Telefon		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ansvarshavendes navn Lind Treleashandel	Adresse 8000 BODØ		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

**Boligen er utført i samsvar med vedlagte tegninger og byggherren
tar leiligheten i bruk 15/10-76.**

Straumen

den 8 oktober 1976

Kjartan Strand

bygningssjefen

Utvendig murpuss mangler.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ **Sørfold Sparebank**
- ☐ **Førmonnekapet**

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





Utskriftsdato: 01.08.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1845	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	242947452	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189052057	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		18.09.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst for feiing av fyringsanlegg er ikke tilfredsstillende utført

Informasjon for bruksenhetId 242947452

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendomsinformasjon

Kommune	1845 STRAUMEN
Matrikelnummer	1845-28/26/0/0
Adresse	Blomanveien 7

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Blomanveien 7
Siste tilsyn	01.09.2016
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	01.09.2016	Åpen	6	6
Jordfeilsøk	20.01.2026	Vedtak	1	1

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Åpne avvik

Objekt	Feilkode	Avvik
Utvendig	109280102	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28
Boligen	109090104	Utstyr/anleggsdel var defekt. FEL § 9
Kjeller	109360100	Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. FEL § 36
Stue	109280102	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28
Stue	109220102	Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. FEL § 22

Objekt	Feilkode	Avvik
Jording	109220104	Kontaktpunktet hadde dårlig kontakt. FEL § 22
Blomanveien 7	109090102	I forbindelse med feilsøking på elverkets lavspenningsnett ble det konstatert "jordfeil" på det elektriske anlegget. FEL § 9

Forbehold

Systemleverandør Cubit og Det lokale eltilsynet i Stram AS påtar seg intet ansvar for eventuelle feil eller uoverensstemmelser i innholdet på denne siden.

Informasjonen som er inneholdt på dette nettstedet leveres som den er uten garantier for fullstendighet, nøyaktighet, nytteighet eller rettidighet.

Kontakt Cubit eller DLE iSalten Nett AS hvis du har spørsmål angående dataene.

Vi minner om at DLE utfører stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget etter føringer fra DSB.

Dette innebærer at vår rapport ikke er en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget.

For å få utarbeidet en grundigere tilstandskontroll av det elektriske anlegget, anbefales det å kontakte en registrert elvirksomhet.

Det henvises også til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §-2-18 vedr elektrisk anlegg og samsvarserklæring.



Adresse

Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN

Dato for energimerking

02.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325911

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

189052057

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

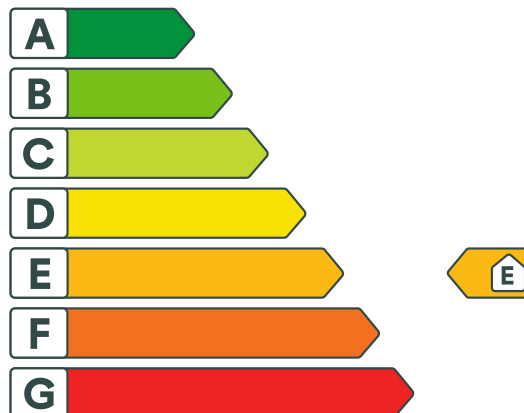
26

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

281,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

376,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 382 kWh



Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN



Detaljering

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



Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1845-28/26, Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	20.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.07.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

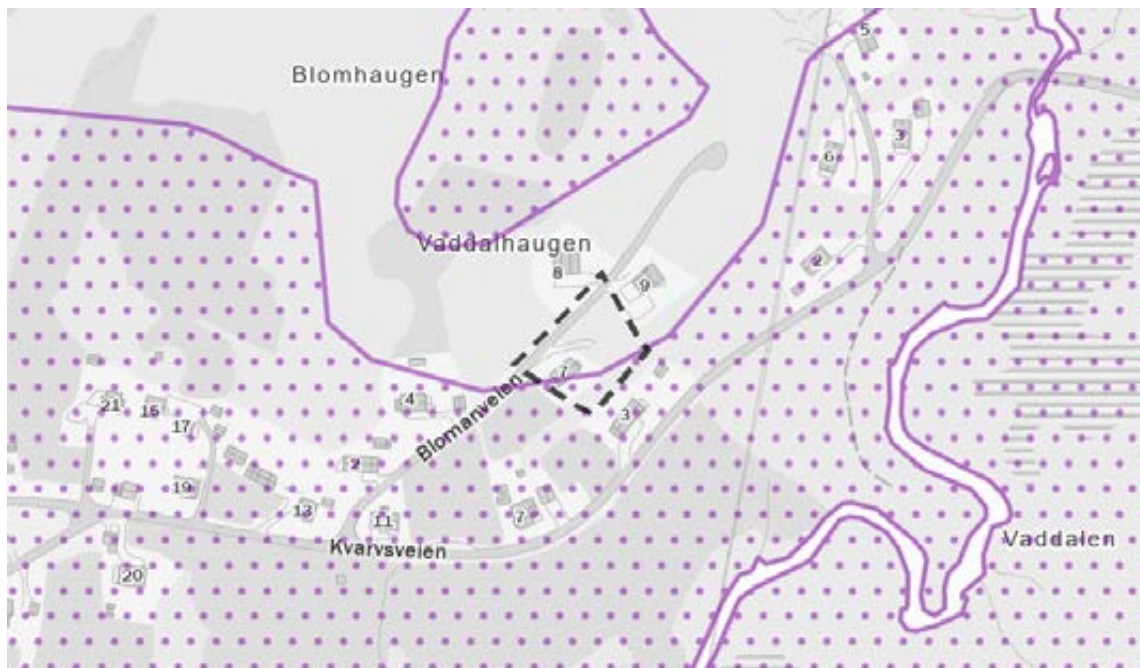
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.23 km
Flomfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	20.07.2026	Ikke funnet	4.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.07.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.07.2026	Ikke funnet	0.65 km
Skredfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	11.3 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.46 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.27 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 20.07.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 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.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

20.07.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Blomanveien 7

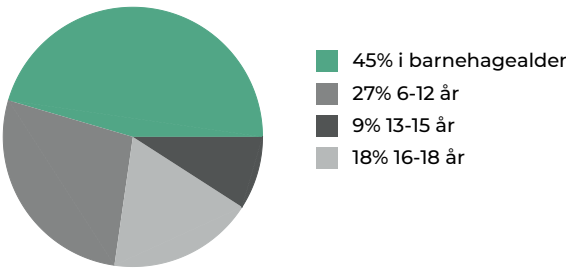
Offentlig transport

 Kvarv kryss	1 min
Linje 100	0.4 km
 Bodø lufthavn	1 t 22 min

Skoler

Straumen skole (1-10 kl.)	20 min
141 elever, 15 klasser	23.3 km
Nordsia oppvekstsenter (1-10 kl.)	27 min
12 elever, 3 klasser	34.3 km
Fauske videregående skole	30 min
500 elever, 27 klasser	36.7 km
Saltdal videregående skole	56 min
250 elever, 16 klasser	66.6 km

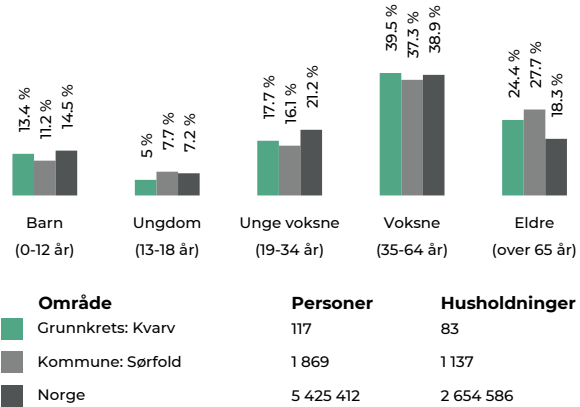
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

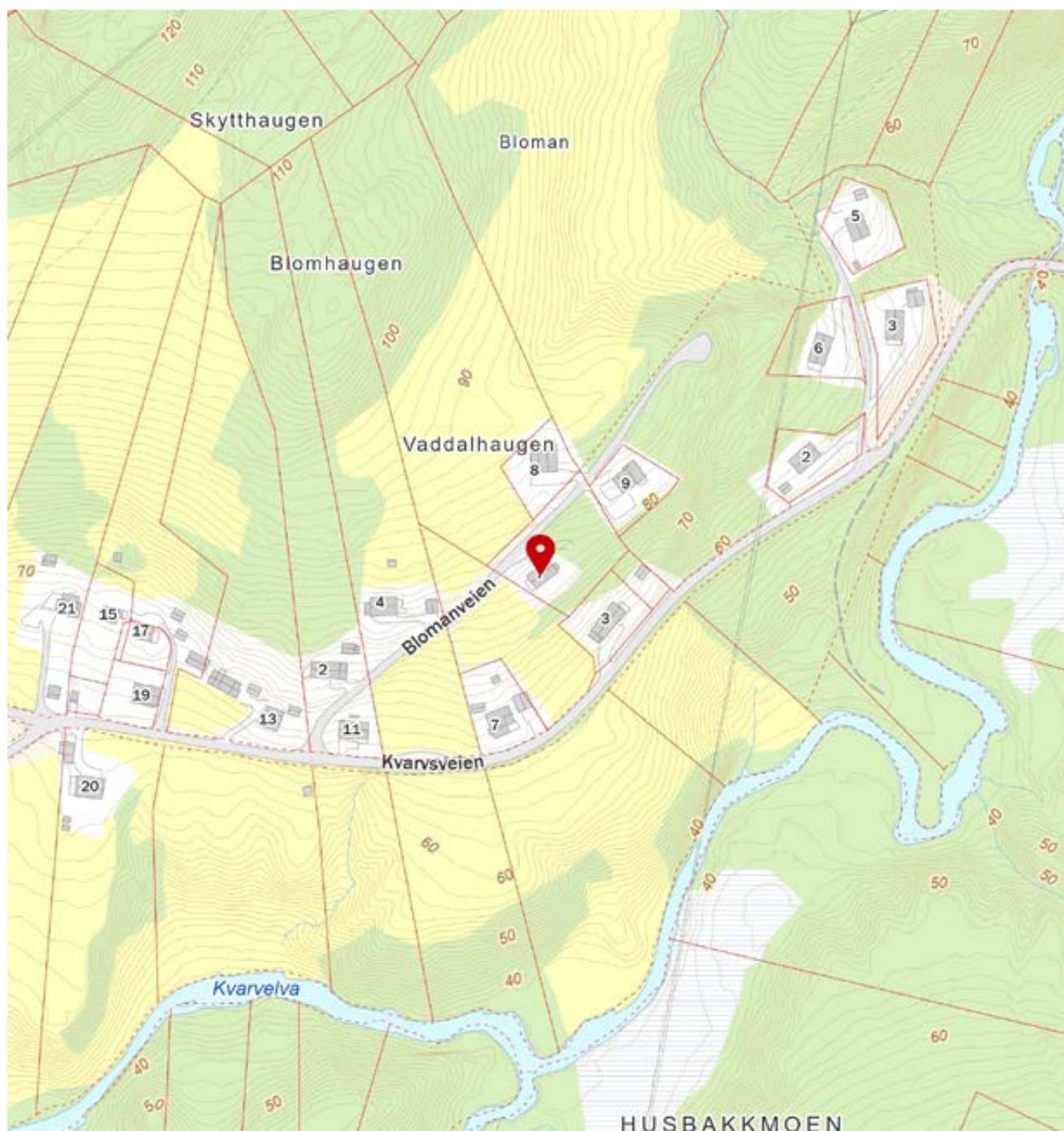
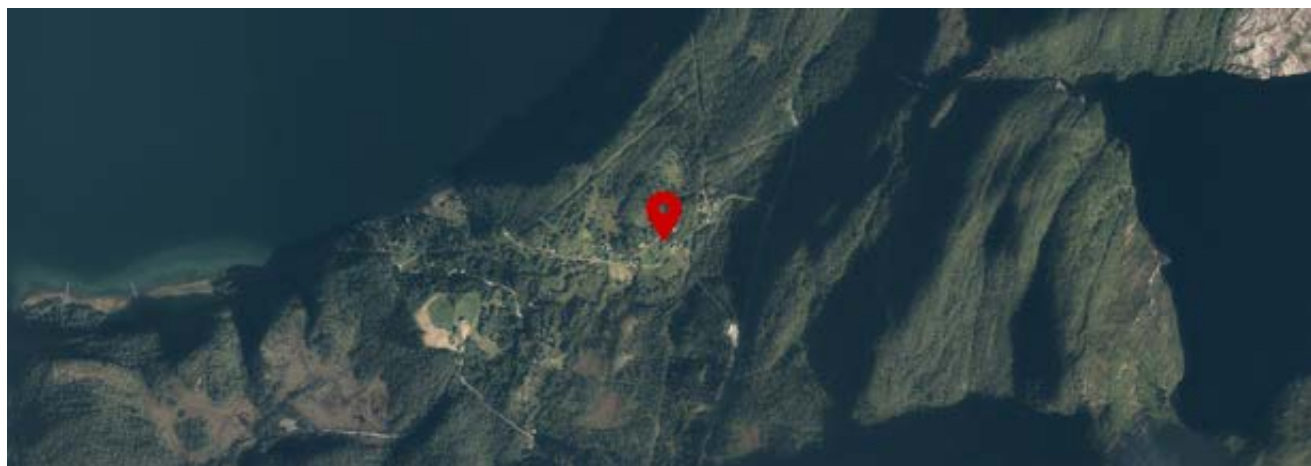
Straumen barnehage (1-5 år)	20 min
51 barn	23.2 km

Dagligvare

Coop Prix Straumen	19 min
Post i butikk, PostNord	22.7 km

Sport

 Megården balløkke	11 min
Ballspill	14.3 km
 Myre fotballøkke	18 min
Ballspill	22 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

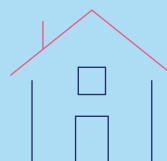
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0041/26

Adresse: Blomanveien 7, 8226 STRAUMEN, gnr. 28, bnr. 26
i Sørfold kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/