NORDVIK

Sandnes 31A

5 soverom | 228 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Sandnes 31A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Vedlegg
77	Andre vedlegg
83	Egenerklæringsskjema
90	Nabolagsprofil
103	Kontaktinfo
107	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.11.2025

Nøkkelinformasjon



Innbydende og flott halvdel av vertikaldelt tomannsbolig - To leiligheter - Sentrumsnært - Balkong

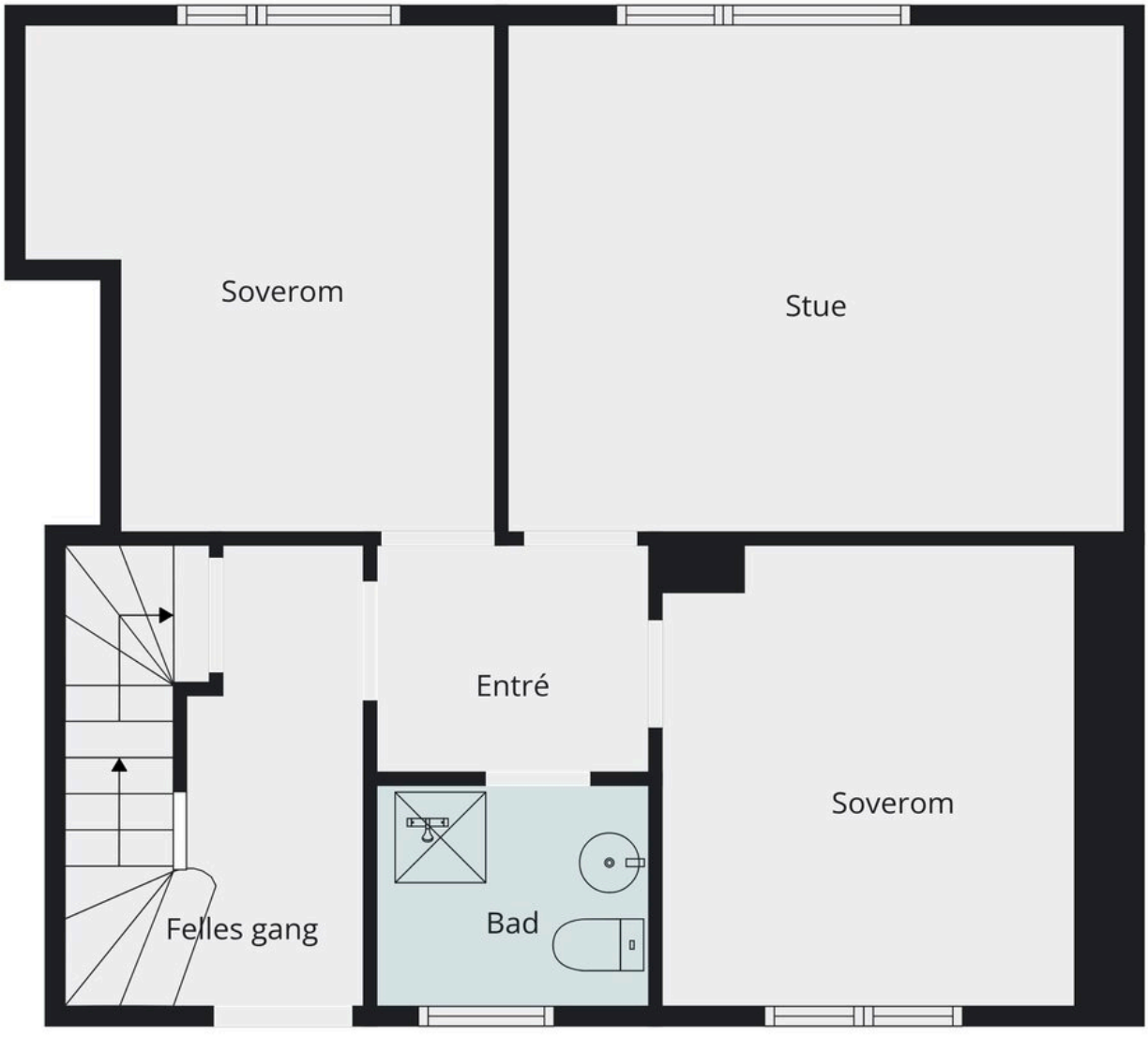
Prisantydning	**1 480 000,-**
Omkostninger	**38 380,-**
Totalpris	**1 518 380,-**
BRA-i	**228 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen på visning til Sandnes 31A i Sulitjelma.
En flott halvdel av vertikaldelt tomannsbolig som ligger fint til med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole og dagligvarehandel. Gode kollektivforbindelser med bussholdeplass 100 meter unna. Boligen bestående av to leiligheter i 1. og 2.etasje, i tillegg til kjeller og loft. Leiligheten i 1.etasje inneholder entré, bad, stue, soverom og et til soverom hvor det tidligere var kjøkken. Leiligheten i 2.etasje inneholder entré, bad, stue, kjøkken og soverom. Loftet inneholder en romslig loftstue og to soverom, mens kjelleren består av 4 boder og et vaskerom.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.















Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm















Soverom





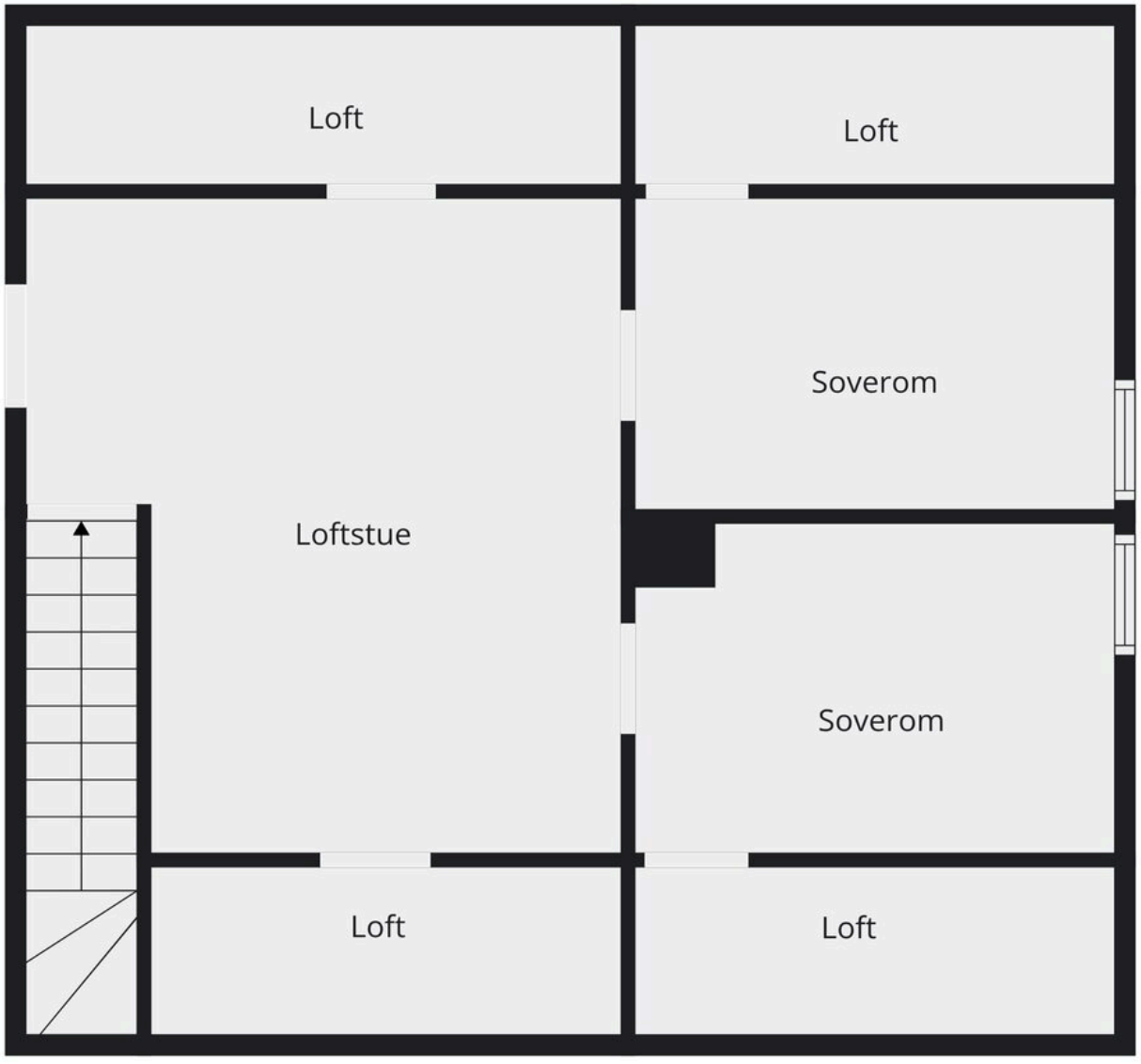
Bad innredet med servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad med vegger i fliser. Taket har smartpanel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



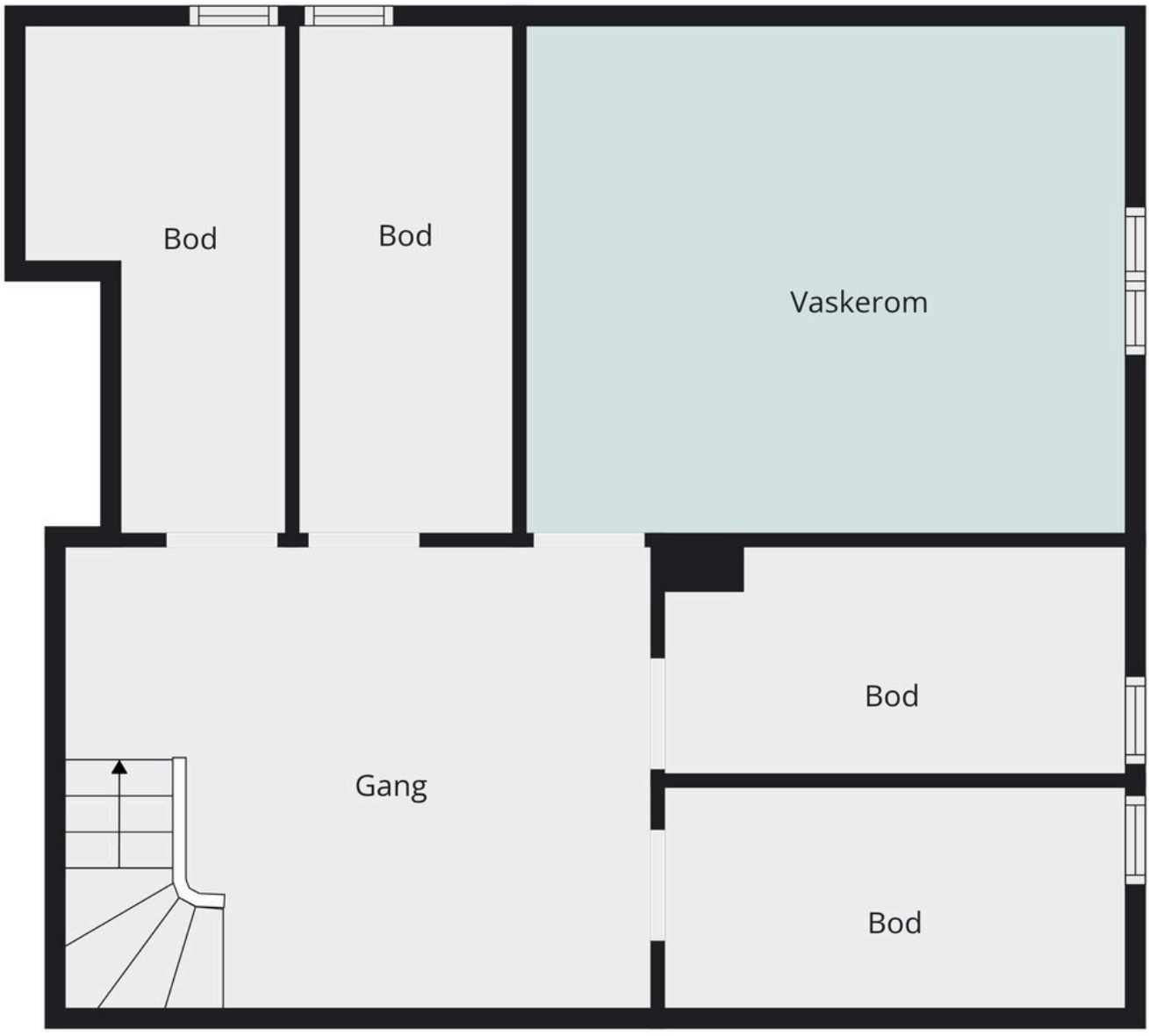






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0097/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandnes 31A, 8230 SULITJELMA
Gnr 119, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Fauske kommune

Selger
Ivar Åge Nordnes

Kjøpesum og omkostninger
1 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
37 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
38 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
57 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 518 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 537 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 228 kvm
Totalt BRA: 228 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. Gang, Vaskekjeller, 4 bod/lagerrom
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, Soverom, Stue, Bad, Soverom 2/Tidligere kjøkken, Vindfang/Felles trappegang
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Vindfang/Felles trappegang
Total BRA: 64 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 40 kvm.

Solforhold
Det foreligger gode lys- og solforhold på eiendommen.

Innhold
Loft: Gang, soverom, soverom 2
2.etasje: Gang, soverom, stue, bad, kjøkken, vindfang/felles trappegang
1.etasje: Gang, soverom, stue, bad, soverom 2/tidligere kjøkken, vindfang/felles trappegang
Kjeller: Gang, vaskekjeller, 4 bod/lagerrom

Standard
Huset/leilighetene er de siste årene betydelig oppgradert innvendig med 2 stk. nyoppusset bad i 1 og 2 etasje, nytt kjøkken i 2 etg. nye vinduer i 1 og 2 etasje, samt nye overflater i de fleste rom i 1 og 2 etasje.

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som Saltak A, med bordtak og kaldrom med luke i knevegger. Yttertaket har papptekke. Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket. Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hvite hardplast vinduer med

2-lags glass i 1 og 2 etasje fra 2014.
Malte trevinduer med 2-lags glass på loft. Hvitmalt hovedytterdør av ukjent dato, samt glass balkongdør av hardplast fra 2014. Det er luftebalkong over inngangsparti. Tretrapp til overbygget inngangspart.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat/parkett, tregulv og belegg. Veggene har trepanel, malte mdf -plater og slettmalte overflater. Innvendige tak ha trepanel, smartpanel og slettmalte overflater. De fleste rom i 1 og 2 etasje er oppusset med nye overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'moderat til lav' aktsomhetsgrad. Boligen har mursteinspipe som er kledd med decorstein, samt pusset og malt, 2 stk. vedovner og sotluke i kjeller. Gulvet og veggene i kjeller er av betong/mur. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom alle etasjene. Innvendig har boligen malte glatte dører og nye speildører.

BAD 1.ETASJE
Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusjløsning og gulvtoalett. Det er elektrisk styrt vifte på vegg.

BAD 2.ETASJE
Veggene har fliser. Taket har smartpanel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulv i rommet har fall til sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

VASKEKJELLER
Rommet har mur/betong overflater og er innredet med eldre betong skyllekar, opplegg for vaskemaskin, panelovn og VVB. Rommet fungert greit til formålet, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN
Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin og nedfelt oppvaskumme. Mellom benk og overskap er det montert plater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast/ rør-i-rørsystem, uten samleskap. Det er avløpsrør av nyere plastrør og eldre soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har 2 stk. El. fordelingsskap med nyere automatsikringer. Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett. Gulvvarme på begge våtrom, samt i gang og ett soverom i 1 etg.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

Parkering
Parkering i gruset innkjørsel

Modernisering og påkostninger
Nyoppusset bad i 1. og 2.etasje. Nytt kjøkken i 2.etasje. Nye vinduer i 1. og 2.etasje, samt nye overflater i de fleste rom i 1. og 2.etasje.
2014

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye vannrør, nye avløpsrør, nye vegger, nye gulv, mye tak samt nytt elektrisk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny sluk montert

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt ildsted montert i 2. etg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk installasjon i alle rom, nye jordfeil automatsikringer i begge sikringsskap.
Arbeidet utført av Ivar Åge Nordnes (Egen installatør)

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye vannrør, nye avløpsrør og nye armaturer montert i begge bad og på kjøkken i 2.etg. Nye avløpsrør og
vannrør er fremlagt bak lettvegg i sov. 1. etg. for eventuelt kjøkken.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt inngangsparti

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe lukt fra servanter og sluker om det har stått ubrukt over lengere tid.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Tilbakeslag av avløpsvann i sluk vaskerom i 2006 grunnet tett kommunal kum utenfor eiendommen. Dette ble da
ordnet av kommunen, og har ikke skjedd siden.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilbakeslag av avløpsvann i sluk vaskerom i 2006 grunnet tett kommunal kum utenfor eiendommen. Dette ble da
ordnet av kommunen, og har ikke skjedd siden.

Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Eiendommen er pantsatt.

Bygningssakkyndig
Jan Eirik Olsen

Byggemåte
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som Saltak A, med bordtak og kaldrom med luke i knevegger. Yttertaket har papptekke. Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket. Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hvite hardplast vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasje fra 2014. Malte trevinduer med 2-lags glass på loft. Hvitmalt hovedytterdør av ukjent dato, samt glass balkongdør av hardplast fra 2014. Det er luftebalkong over inngangsparti. Tretrapp til overbygget inngangspart.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 418,-pr. 2025

Kommunale avgifter inneholder:
Vann
Avløp
Brannsyn, feiing

I tillegg til eiendomsskatt på kr 1 971,-

Renovasjon/Iris er ikke inkludert i kommunale avgifter. Eiendommen er ikke registrert bebodd så det fins ingen informasjon om renovasjonskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 988,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 435 496,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 741 985,- pr. 2023

Forsikring
Tryg
Polisenr: 7266314

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende eier har ingen avtale på tv/internett

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 588 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et lett skrående terreng. Tomten er alminnelig godt opparbeidet.

Adkomst
Kjører av hovedvei, adkomst via grusvei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beskrevne eiendom er en halvpart av opprinnelig korsdelt 4-mannsbolig, som ligger på Sandnes i Sulitjelma. Området rundt består av leilighetsbygg og har forholdsvis gode sol og lysforhold. Kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehage og idrettsplass. Det er daglig bussforbindelse til Fauske sentrum.

Sulitjelma er et tettsted med ca. 350-400 innbyggere og ligger ca. 4 mil sørøst for Fauske. Det er også mye flott natur og gode forhold for friluftsliv i område. Øverst i bygda ligger Sulitjelma hytteområdet med frittliggende fritidsboliger, camping, alpinbakke. På vinterstid er det flere mil med snøscooter- og skiløyper innover fjellet til Sverige. Dette er et svært populært utfartssted for folk i hele Salten.

Bebyggelse
Bebyggelse for det meste bestående av ene- og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Sandnes 1 min gange.
Linje 481, 100 meter unna.
Bodø lufthavn 1 t 24 min kjøring unna.

Skoler og barnehager
Barmehager:
Sulitjelma barnehage (1-5 år) 5 min gange.
19 barn, 400 meter unna.

Skoler:
Sulitjelma skole (1-10 kl.) 6 min gange.
47 elever, 5 klasser, 600 meter unna.
Fauske videregående skole 34 min kjøring unna.
500 elever, 27 klasser, 39.6 km.
Saltdal videregående skole 46 min kjøring unna.
250 elever, 16 klasser, 49.9 km.

Dagligvare:
Coop Prix Sulitjelma 4 min gange unna.

Sport:
Sulis Kunstgressbane 3 min gange unna.
Furulund nærmiljøanlegg 18 min gange unna.
Feel24 Sulitjelma 9 min gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest. (dette er ikke unormalt på eldre boliger. Ta kontakt med megler for mer info).
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolibbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Det foreligger ingen konsesjon på eiendommen.

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

1841/119/273:
22.07.2002 - Dokumentnr: 8849 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1841 Gnr:119 Bnr:381

01.07.2025 - Dokumentnr: 752831 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

11.11.1985 - Dokumentnr: 8144 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:1
Utskilt fra bnr 1 og 184.

01.11.1994 - Dokumentnr: 16197 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:349

19.06.1996 - Dokumentnr: 6899 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:362

10.02.1997 - Dokumentnr: 1661 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:365

04.03.2002 - Dokumentnr: 2688 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:381

21.08.2003 - Dokumentnr: 10410 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:386

21.04.2004 - Dokumentnr: 4754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1841 Gnr:119 Bnr:387

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det er en bruksenhet for seksjonen.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 4,50% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. januar 2026

Megler
Adrian Arntsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277

Meglerforetaket
Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sandnes 31 A, 8230 SULITJELMA
FAUSKE kommune
gnr. 119, bnr. 273

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20327-1251 **Referansenummer:** PX1933

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

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

FauskeTakst AS

FauskeTakst AS har kontor i Trivselsveien 98/Venset i Fauske kommune og består av Jan Eirik Olsen som har vært sertifisert takstmann siden 2012.
Jeg utfører tilstandsrapport og verditaksering av bolig og fritidseiendommer, verditaksering av tomt, skadetaksering/ naturskadetaksering, uavhengig kontroll og byggelånsoppfølgning.
FauskeTakst AS er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende datautstyr, etterutdanning og forsikringsordninger.
Jeg takserer i hele Saltenområdet, med kommunene Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.

FauskeTakst AS

Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@fausketakst.no
977 26 314

FauskeTakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er opprinnelig en korsdelt 4 -mannsbolig. Beskrevne enhet gjelder en vertikaldelt halvdel (tidligere 2 -enheter) og består
av to etasjer, pluss kjeller og loft.
Opprinnelig kjøkken i 1 etasje er i dag omgjort til soverom, men overflater er utført slik at rommet lett kan omgjøres til kjøkken.

Huset/leilighetene er de siste årene betydelig oppgradert innvendig med 2 stk. nyoppusset bad i 1 og 2 etasje, nytt kjøkken i 2 etg. nye vinduer i 1 og 2 etasje, samt nye overflater i de fleste rom i 1 og 2 etasje.
Litt etterslep på vedlikehold på utvendig fasade.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som Saltak A, med bordtak og kaldrom med luke i knevegger.
Yttertaket har papptekke.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Hvite hardplast vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasje fra 2014.
Malte trevinduer med 2-lags glass på loft. Ukjent årstall.
Opprinnelige koblingsvindu i kjeller er slitt og skadet. Tiltak må forventes.

Hvitmalt hovedytterdør av ukjent dato, samt glass balkongdør av hardplast fra 2014.

Det er luftebalkong over inngangsparti.

Tretrapp til overbygget inngangsparti

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat/parkett, tregulv og belegg. Veggene har trepanel, malte mdf -plater og slettmalte overflater. Innvendige tak ha trepanel, smartpanel og slettmalte overflater.
De fleste rom i 1 og 2 etasje er oppusset med nye overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille. Avvik er registrert på loftsgang og i stue 1 - og 2 etasje.

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

Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe som er kledd med decorstein, samt pusset og malt, 2 stk. vedovner og sotluke i kjeller.

Gulvet og veggene i kjeller er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom alle etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører og nye speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 som legges til grunn for vurderinger. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.
Det opplyses at det meste av arbeidet er utført som eget arbeid/ ikke fagmann.
Rommet er ikke tatt i bruk til formålet.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusjløsning og gulvtoalett.
Det er elektrisk styrt vifte på vegg.

Bad 2 etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 som legges til grunn for vurderinger. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulv i rommet har fall til sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, gulvtoalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt på gangvegg, bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskekjeller
Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.
Rommet har mur/betong overflater og er innredet med eldre betong skyllekar, opplegg for vaskemaskin, panelovn og VVB.

Rommet fungert greit til formålet, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk

Beskrivelse av eiendommen

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

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

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin og nedfelt oppvaskumme. Mellom benk og overskap er det montert plater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast/ rør-i-rørsystem, uten samleskap.
Det er avløpsrør av nyere plastrør og eldre soilrør. Lufting av anlegget er ikke lokalisert og det er usikker på hvor, og hvordan dette er utført. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har 2 stk. El. fordelingsskap med nyere automatsikringer.
Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett. Gulvvarme på begge våtrom, samt i gang og ett soverom i 1 etg.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn og dreneringen er fra 1957.

Bygningen har betonggrunnmur, utvendig og innvendig pusset.

Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående.

Utvendige avløpsrør er av antatt betong og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av antatt jernrør og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

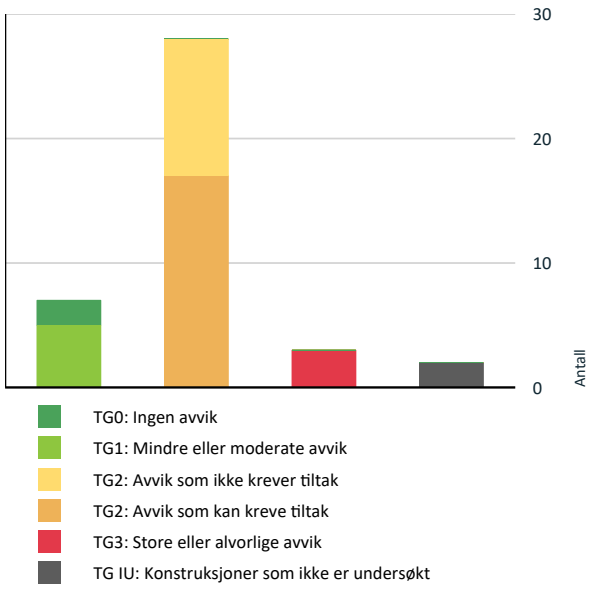
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

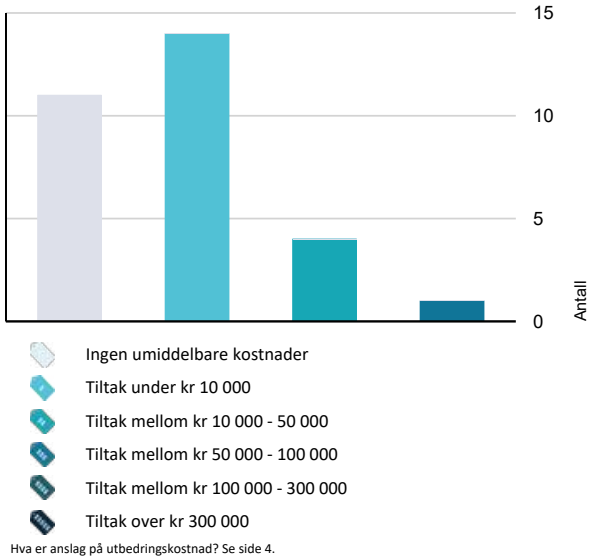
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I forbindelse med arealberegning er det tatt hensyn til 1 stk. boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

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

Anvendelse
Boligen var møblert ved befaring

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nye vindu i første og andre etasje.
2005	Modernisering	Nytt yttertak på hele bygget.
2023	Modernisering	Leilighet andre etasje totalrenovert. Oppusset soverom i leilighet første etasje
2024	Modernisering	Oppusset bad i leilighet første etasje. (Ikke ferdigstilt)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket har papptekke.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Papptekke fra 2005



Papptekke fra 2005

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner og takbordbeslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

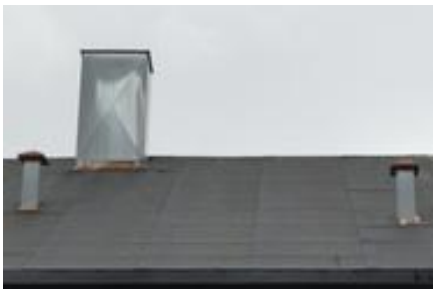
Nedløp fra hovedtak er skadet

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade nedløp takrenne



Rust på takgjennomføringer

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Hjørnekasser har ikke musesperre.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må etableres i områder hvor mus kan komme seg inn i huset.

Ny og luftet bordkledning kan forventes i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt kledning



Ingen musestopp bak hjørnekasser



Slitt kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som Saltak A, med bordtak og kaldrom med luke i knevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Bordtak har stedvis misfarging og fuktskjolder, men ingen fuktutslag ved fuktmåling.

Fuktskjolder er sannsynlig fra før nytt tak ble montert i 2005

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen må likevel overvåkes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Hvite hardplast vinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etasje fra 2014. Tilstandsgrad 1 settes på nye vindu

Malte trevinduer med 2-lags glass på loft. Ukjent årstall. Tilstandsgrad 2 settes på loftsvindu

Opprinnelige koblingsvindu i kjeller er slitt og skadet. Tiltak må forventes. Tilstandsgrad 3 settes på kjellervindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag over og under vindu er ikke etablert.

Loftsvindu er utvendig slitt. TG 2

Opprinnelige koblingsvindu i kjeller er slitt og skadet. TG 3

Tilstandsrapport

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

Vindu uten beslag gir fare for råteskade på kledning.

Loftsvindu er utvendig slitt og må vedlikeholdes.

Kjellervindu må utskiftes eller tettes igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Loftsvindu utvendig slitt


Knust glass kjellervindu


Ingen beslag over vindu


Ingen beslag under vindu

TG 2 Dører

Hvitmalt hovedytterdør av ukjent dato, og glass balkongdør av hardplast fra 2014

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag over og under balkongdør må utbedres/ kompletteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Balkongdør



Tetting og beslag er ikke komplett

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong over inngangsparti

Vurdering av avvik:
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Beslag mellom tekke og vegg må utbedres, pga. stor fare for fukt og råteskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dekket er slitt



Beslag montert utpå bordkledning. Stor fare for fukt og råte

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til overbygget inngang

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp montert over gammel betongtrapp. Rekkverk må monteres

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat/parkett, tregulv og belegg.
Veggene har trepanel, malte mdf -plater og slettmalte overflater.
Innvendige tak ha trepanel, smartpanel og slettmalte overflater.

De fleste rom i 1 og 2 etasje er oppusset med nye overflater som har tilstandsgrad 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på overflater, i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppussing må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stue 1 etg. med opprinnelige overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille. Avvik er registrert på loftsgang og i stue 1 - og 2 etasje.
Retningsavvik på gulv i eldre hus er ikke unormalt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

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

Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert fra 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som er kledd med decorstein, samt pusset og malt, 2 stk. vedovner og sotluke i kjeller.

Tetthet og funksjon for ovner og pipeløp er ikke videre kontrollert. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.
Det anbefales å kontakte lokalt feievesen for ytterligere kontroll av pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales å kontakte lokalt feievesen for ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Ildsted 2 etg.


Litt kost avstand til brennbart materiale


Ildsted 1 etg.


Sprekk/riss i pipe over ildsted 2 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjeller med åpne betong overflater

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mellom alle etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loftstrapp



Trapp mellom 1 og 2 etg.



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører og nye speil dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på en dø

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 som legges til grunn for vurderinger. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Det opplyses at det meste av arbeidet er utført som eget arbeid/ ikke fagmann.
Rommet er ikke tatt i bruk til formålet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smart panel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport


Badet har smartpanel i tak og våtromsplate på vegg


Ikke fagmessig utført


Ikke fagmessig utført


Baddør i våt sone må fuktbeskyttes

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm. og er tilfredsstillende.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Badet har flatt gulv

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Våtrommet er foreløpig ikke tatt i bruk til formålet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk med synlig membran rundt klemring



Rør gjennomføring under servantskap

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusjløsning og gulvtoalett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på vegg

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke tatt i bruk til formålet.

Årstall: 2025

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 som legges til grunn for vurderinger. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.



Bad 2 etg.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulv i rommet har fall til sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Gjelder avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak
• Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Hold konstruksjon under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sluk med synlig membran rundt klemring


Rørgjennomføring under servant

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, gulvtoalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på gangvegg, bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

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

Rommet har mur/betong overflater og er innredet med eldre betong skyllekar, opplegg for vaskemaskin, panelovn og VVB.
Rommet fungert greit til formålet, men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Rommet fungerer til dagens bruk, men på grunn av standardens strenge krav anbefales det full oppgradering av rommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin og nedfelt oppvaskumme. Mellom benk og overskap er det montert plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier


Kjøkkeninnredning fra 201


Litt uheldig løsning.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator med kanal ut i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast/ rør-i-rørsystem, uten samleskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport


Stoppekran ved inntak i kjeller


Rørganger delvis kasset inn


Rørganger delvis kasset inn

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av nyere plastrør og eldre soilrør.
Lufting av anlegget er ikke lokalisert og det er usikker på hvor, og hvordan dette er utført. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er etablert på soilrør, men luken har vanskelig tilkomst bak VVB.

Stakeluke er ikke etablert på plastrørene.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Stakeluke soilrør bak VVB


Stakeluke ikke etablert ved inntak plastrør

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Etablere luftespalte under dørblad, for å øke luftutveksling i rommene

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 2 stk. El. fordelingsskap med nyere automatsikringer.
Boligen har delvis skjult -og åpen ledningsnett. det er gulvvarme på begge våtrom, samt i gang og ett soverom i 1 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Huseier er fagmann og har dokumenter på utført el. arbeid

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja I lysarmatur, før det ble byttet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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






TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, utvendig og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Skråriss tyder å være gamle sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skråriss på innvendig mur



Innvendig mur har noe misfarging



Stedvis løs puss på utvendig grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av antatt betong og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av antatt jernrør og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m²/228 m²

Tomannsbolig: 4 Gang, 5 Soverom, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Vindfang, Kjøkken, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et greit fungerende marked, hvor omsetningstiden på eiendommene kan variere.

I Sulitjelma er boligprisene lavere en øvrige tettsteder i kommunen. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor som legges til grunn., samt en helhetlig vurdering av standard, beliggenhet, opparbeidelseskostnader og attraktivitet. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandnes 1 A ,8230 SULITJELMA 129 m² 1913 3 sov	02-06-2024		**1 400 000**		1 400 000	**10 853**
2	Sandnes 39 C ,8230 SULITJELMA 112 m² 2014 3 sov	10-07-2025	1 350 000	**1 275 000**		1 275 000	**10 805**
3	Andreas Qualesgate 5 A ,8230 SULITJELMA 145 m² 1958 3 sov		880 000				**4 656**
4	Grønlibakken 15 A ,8230 SULITJELMA 180 m² 1954 8 sov	05-01-2025	1 590 000	**1 200 000**		1 200 000	**4 580**
5	Langvannsveien 27 A ,8230 SULITJELMA 0 m² 1914 6 sov	13-03-2025	700 000	**500 000**		500 000	**1 558**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. (eiendomsskatt, vann, avløp og feiing)	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**50 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	40			40	
1 Etasje	64			64	
2 Etasje	64			64	
Kjeller	60			60	
SUM	**228**				
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Gang, soverom, stue, bad, soverom 2/ tidligere kjøkken, vindfang /felles trappegang		
2 Etasje	Gang, soverom, stue, bad, kjøkken, vindfang/felles trappegang		
Kjeller	Gang, vaskekjeller, 4 bod/lagerrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Bygget vurderes som en boenhet, slik det fremstår ved befaring og arealene settes derfor til Internt bruksareal (BRA-i)

Hvis to bo-enheter vil felles gangareal, samt loft og kjellerareal bli Eksternt Bruksareal. (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til lyd og brannskiller mellom boenhetene.
Ved etablering av 2 boenheter/leiligheter, bør det monteres godkjent branndør inn til hver leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eget arbeid av huseier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	200	28

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Ivar Åge Nordnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	119	273		0	588.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandnes 31 A

Hjemmelshaver

Nordnes Ivar Åge

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er en halvpart av opprinnelig korsdelt 4 -mannsbolig, som ligger på Sandnes i Sulitjelma.
Området rundt består av leilighetsbygg og har forholdsvis gode sol og lysforhold. Kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehage og idrettsplass. Det er daglig bussforbindelse til Fauske sentrum.

Sulitjelma er et tettsted med ca. 350-400 innbyggere og ligger ca. 4 mil sørøst for Fauske.
Det er også mye flott natur og gode forhold for friluftsliv i området. Øverst i bygda ligger Sulitjelma hytteområdet med frittliggende fritidsboliger, camping, alpinbakke. På vinterstid er det flere mil med snøscooter -og skiløyper innover fjellet til Sverige. Dette er et svært populært utfartssted for folk i hele Salten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i ett lett skrånende terreng. tomten er alminnelig godt opparbeidet. Ved befaring var tomt dekket med snø.

Tinglyste/andre forhold

Ingen av betydning for denne taksten. Se vedlagt grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utskrift matrikkel		Tilsendt pr Epost	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema		Utfylt av kunde	Gjennomgått		Nei
Risikorapport		Innhentet fra Propcloud	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2024	
2	27.11.2024	
3	06.11.2025	
4	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PX1933

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

1841-119-273-0-0

Sandnes 31A, 8230 SULITJELMA

Rapport generert:

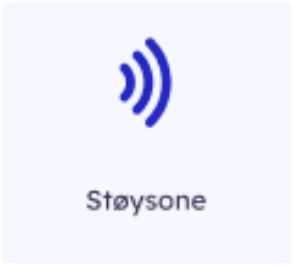
6. november 2025

Risikorapport

110
Vurderte kartlag

10
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (10)





















Kartoversikt



Satellittfoto



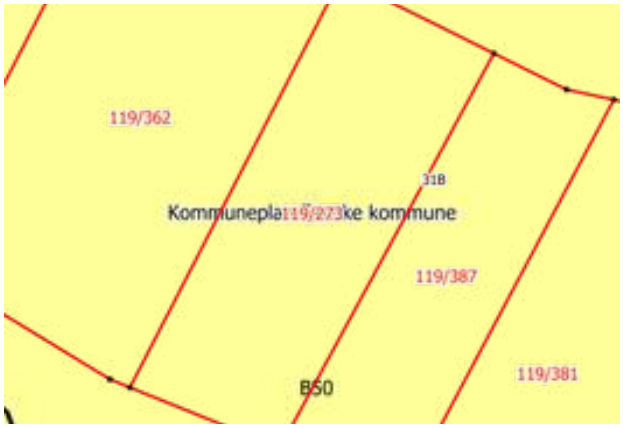
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.
Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.
Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy Høy Moderat til lav Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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 inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

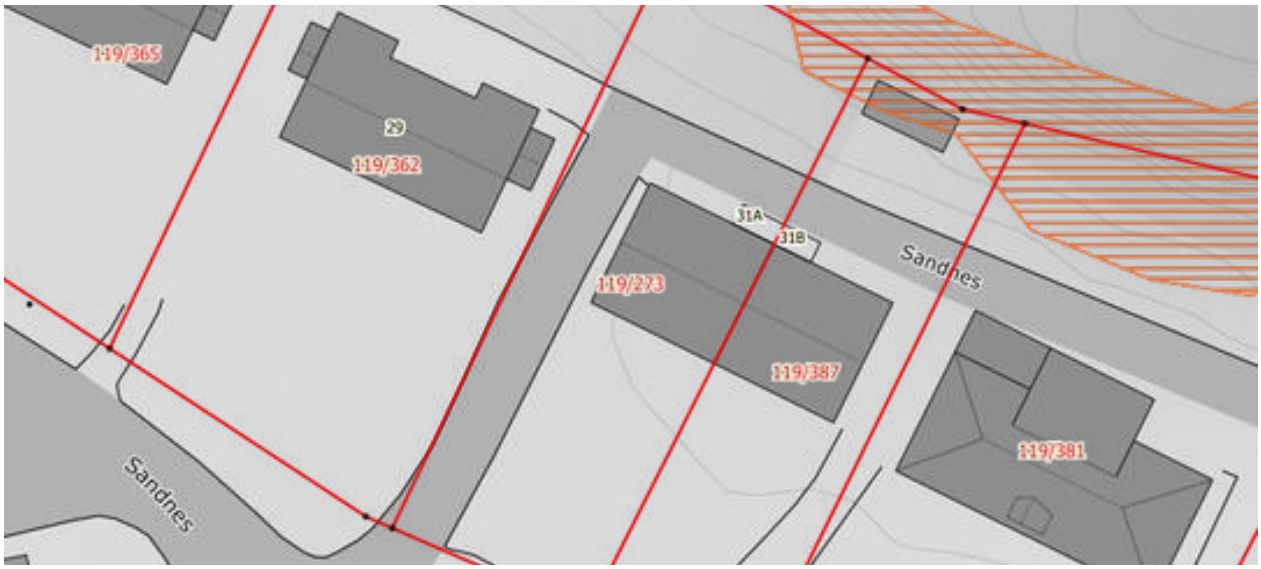
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Skredfaresone

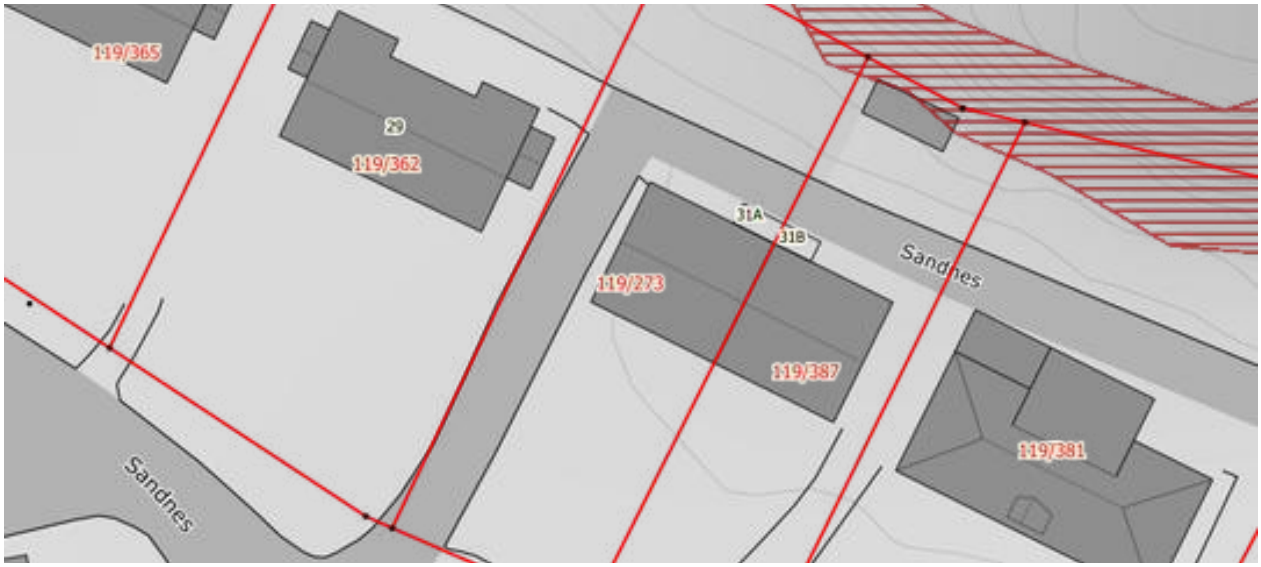
Norges vassdrags- og energidirektorat



5000 års skredfaresoner



1000 års skredfaresoner



100 års skredfaresoner

Om kartlaget

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred.

Kjekt å vite

Eiere av eiendom er ansvarlig for sikringen av denne. På samme måte har kommunen et ansvar for sikring av sine områder, og i noen tilfeller blir sikringen og forebyggingen et samarbeid mellom grunneier og kommunen. Ta tak i sikringsproblematikk så snart den er aktuell. Huset kan forsikres og bygges opp igjen, men det er faren for liv vi er mest bekymret for.
Ha et bevisst forhold til eiendommen og de farer som er der. Ta en sjekk for løse steiner og masser i bevegelse. Kritiske tidspunkt er ved mye nedbør, mye snø og ved overgang fra varmt til kaldt (frost/is) og omvendt.
Sjekk også mur/støttemur som holder masser på plass.

Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



Fredet kulturmiljø Kommunalt kulturmiljø Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
Nasjonale interesser i by Regionalt kulturmiljø Verdensarv

Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Rødlistearter - Nær Truet (NT)

Artsdatabanken



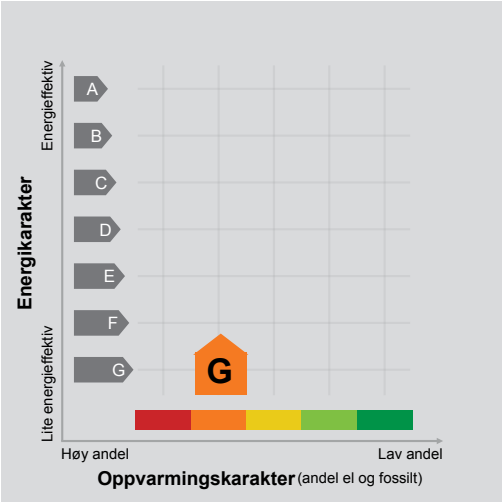
Nær Truet (NT)

Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor.

ENERGIATTEST

Adresse	Sandnes 31A
Postnummer	8230
Sted	SULITJELMA
Kommunenavn	Fauske
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188923534
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191969
Dato	20.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordnes, Ivar Åge	9578-5995-4-577432	2025-11-20 17:35:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
35-0097/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandnes 31A, 8230 SULITJELMA

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Ivar Åge Nordnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7266314
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye vannrør, nye avløpsrør, nye vegger, nye gulv, mye tak samt nytt elektrisk.

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

Arbeid som er utført: Ny sluk montert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt ildsted montert i 2. etg.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk installasjon i alle rom, nye jordfeil automatsikringer i begge sikringsskap. Arbeidet utført av Ivar Åge Nordnes (Egen installatør)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye vannrør, nye avløpsrør og nye armaturer montert i begge bad og på kjøkken i 2.etg. Nye avløpsrør og vannrør er fremlagt bak lettvegg i sov. 1. etg. for eventuelt kjøkken.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt inngangsparti

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe lukt fra servanter og sluker om det har stått ubrukt over lengere tid.

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tilbakeslag av avløpsvann i sluk vaskerom i 2006 grunnet tett kommunal kum utenfor eiendommen. Dette ble da ordnet av kommunen, og har ikke skjedd siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag av avløpsvann i sluk vaskerom i 2006 grunnet tett kommunal kum utenfor eiendommen. Dette ble da ordnet av kommunen, og har ikke skjedd siden.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Eiendommen er pantsatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Henviser til tilstandsrapport fra takstmann.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0097/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordnes, Ivar Åge	**2025-11-20**

Identifikasjon

bankID Nordnes, Ivar Åge

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sandnes 31A

Skoler

Sulitjelma skole (1-10 kl.) 47 elever, 5 klasser	6 min 0.6 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	34 min 39.6 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	46 min 49.9 km

Sport

Sulis Kunstgressbane	3 min
Furulund nærmiljøanlegg	18 min
Feel24 Sulitjelma	9 min

Offentlig transport

Sandnes Linje 481	1 min 0.1 km
Bodø lufthavn	1 t 24 min

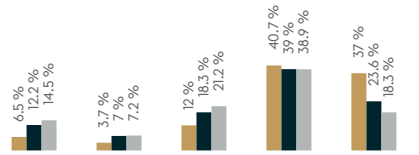
Barnehager

Sulitjelma barnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

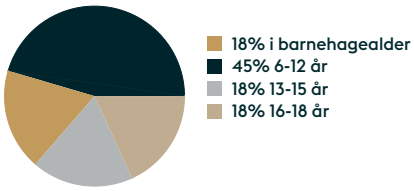
Coop Prix Sulitjelma	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandnes	107	106
Kommune: Fauske	9 603	5 158
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



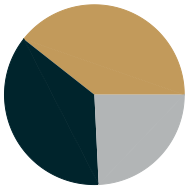
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Sulitjelma	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

FAUSKE KOMMUNE **tlf.:75 60 40 00 faks:75 60 07 02**

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 119 Bnr.: 273 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei [x] Ja [ ] **Kr 0,-**
Vedrørende nevnte eiendom er siste faktura med forfall 31.03.25 betalt.
Denne gjelder fra 01.01.25-30.06.25. Ny faktura blir sendt ut i slutten av august med forfall 30.09.25.

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:
Nei [x] Ja [ ] Beløp: kr Er nota sendt? Nei [ ] Ja [ ]

Kommunal eiendomsskatt:
Nei [ ] Ja [ ] Årlig skatt[1] kr
I år er skatten[2] kr . Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:
Nei [x] Ja [ ]
Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtjenester for eiendommen inkl. MVA.

Type gebyr:	Kryss av
Vann	
Avløp	
Tømming av slamavskiller	
Renovasjon	
Brannsyn, feiing	

Faktisk gebyr	Kr

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

[1] Full skatt
[2] Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

04.07.2025

Eiendom: Gnr.: 119 Bnr.: 273 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:
Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Er nota sendt? Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:
Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt[1] kr 1971,-
I år er skatten[2] kr. Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:
Nei ☐ Ja ☐
Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Type gebyr:	Kryss av
Vann	x
Avløp	x
Tømming av slamavskiller	
Renovasjon	
Brannsyn, feiing	x

Faktisk gebyr	Kr. 20 418,-

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

[1] Full skatt
[2] Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

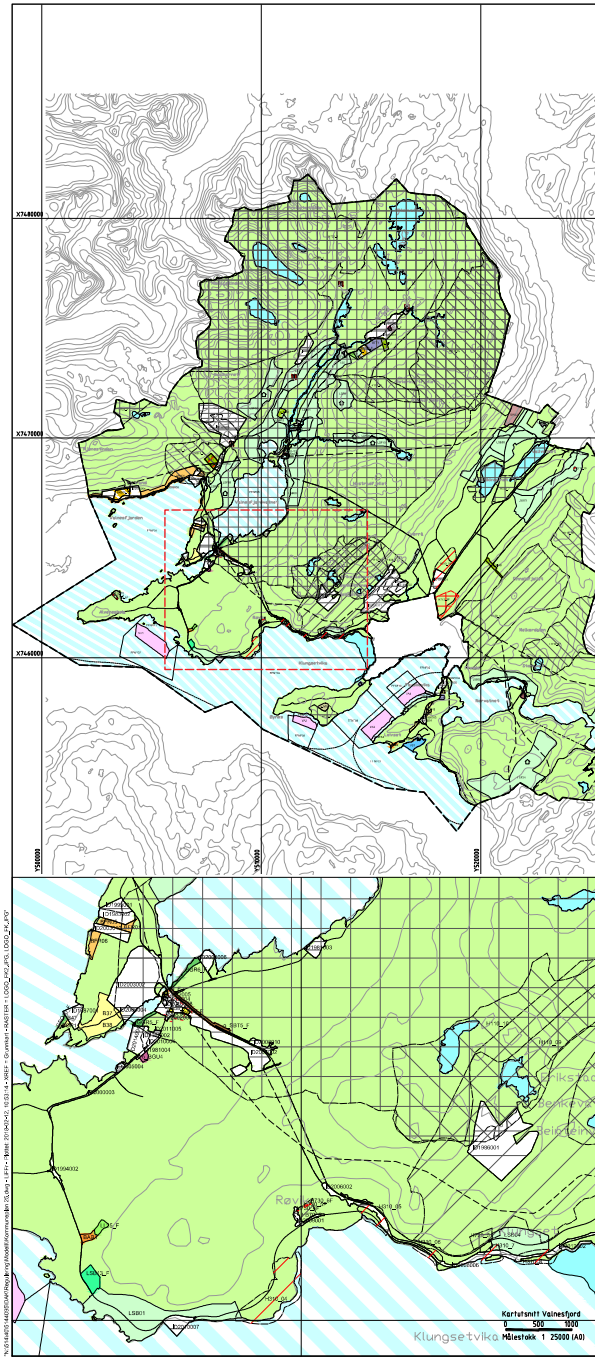


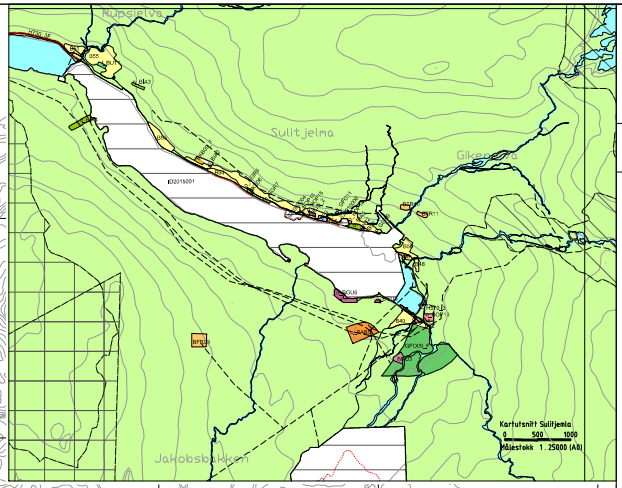
Grunnkart 119/273. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Kommuneplanens arealdel for Fauske kommune 2018-2030

Hovedplankartet

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
KOMMUNEPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008





Tegnforklaring

Linjetyper

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Forbudsgrense vassdrag
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone, nåværende
- Grense for båndleggingssone, fremtidig
- Grense for detaljeringssone
- Grense for faresone
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for bestemmelsesområde
- Nåv. Kraftledning, Overføringsanlegg for energi
- Nåv. fjernveg
- Nåv. fjernveg på bru etc.
- Nåv. fjernveg i tunnel
- Nåv. hovedveg
- Nåv. hovedveg på bru etc.
- Nåv. hovedveg i tunnel
- Nåv. samleveg
- Nåv. samleveg på bru etc.
- Nåv. adkomstveg
- Fremt. gang-sykkelveg
- Fremt. turvegtrase
- Nåv. jernbane
- Nåv. jernbane i tunnel
- Nåv. trikk
- Fremt. motorferdsel i utmark

Eierform

Områder med offentlig eierform er markert med bokstaven o_
Områder med felles eierform er markert med bokstaven f_
Områder uten markering har annen eierform (privat).

Bestemmelsesområde (PBL § 11-9)

1) Krav om reguleringsplan

- Bestemmelsesområde for Sentrumssone D (Straumen)

Hensynssoner (PBL § 11-8)

a.1) Sikringssoner

- H_SN_ Nedslagsfelt drikkevann

a.2) Støysoner

- H_RSG_ Rød sone iht. T-1442
- H_GSO_ Gul sone iht. T-1442

a.3) Faresoner

- H_FSK_ Ras- og skredfare
- H_FSKY_ Skytebane

c) Sone med angitte særlige hensyn

- H_HSL_ Hensyn friluftsliv
- H_BKL_ Bevaring kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

- H_BKA_ Båndlegging etter lov om naturvern, nåværende
- H_BKF_ Båndlegging etter lov om kulturminner, nåværende
- H_BKA_ Båndlegging etter andre lover, nåværende
- H_BKA_R Båndlegging for regulering etter pbl, fremtidig
- H_BKF_R Båndlegging etter lov om kulturminner, fremtidig

f) Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde

- H_SGG_ Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsformål (PBL § 11-7)

1. Bebyggelse og anlegg

Nåværende	Fremtidig	
B	B_F	Boligbebyggelse
N		Naust
BFR		Fritidsbebyggelse
BF		Forretninger
BOP	BOP_F	Offentlig eller privat tjenesteyting
BFT		Fritids- og turistformål
BRU	BRU_F	Råstoffutvinning
BN		Næringsvirksomhet
BIA		Idrettsanlegg
BAS		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
BUT		Utoppholdsareal
BGU		Grav-og urnelund
BKB	BKB_F	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nåværende	Fremtidig	
SPA		Parkeringsanlegg
S		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
SJT	SJT_F	Krysningsspor jernbane

3. Grønnstruktur

Nåværende	Fremtidig	
GGR	GGR_F	Grønnstruktur
GFD	GFD_F	Friområde

4. Forsvaret

Nåværende	Fremtidig	
M		Forsvaret

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Nåværende	Fremtidig	
LL	LL	LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
LS		LNRF areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
LSB	LSB_F	Spredt boligbebyggelse
LSF	LSF_F	Spredt fritidsbebyggelse
LSN		Spredt næringsbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Nåværende	Fremtidig	
VHA		Småbåthavn
VA		Akvakultur
VN		Naturområde
VFR		Friluftsområde
FFNF		Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
FFNFA		

Symboler

- Kartutsnitt for detaljering - Vaisnesfjord og Sulitjelma
- Innfallsport til nasjonalpark (illustrasjon)

0 2500m 5000m 7500m 10000m
Målestokk 1 : 75000 (A0)

Revisjon	Saksnr.	Dato	Signatur
1. Revisjon etter 1.gangs behandling og offentlig ettersyn	–	06.09.17	MAJ/RUT/PPP
1. Revisjon etter 2.gangs behandling og offentlig ettersyn	–	02.02.18	RUT

Kartopplysninger:
Kartref: Euref 89 Sone 33
Ajourh: N250 kartdata 30.4.2015
Høyderef: NN1954
Ekvidistanse: 100m

UTARBEIDET AV: Norconsult

PLAN NR. 2015005

DATO: 02.02.18

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN– OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	140/12	06.05.15	JH
1. gangs behandling i planutvalget	051/16	19.04.16	JH
Offentlig ettersyn fra 03.05.16 til 01.07.16	–	–	JH
2. gangs behandling i planutvalget	086/17	07.06.17	JH
Offentlig ettersyn fra 19.09.17 til 31.10.17			

Forslagsstiller:

Kommunestyrets vedtak:

Kommuneplanen vist på plankart er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Bestemmelsene til planen er vist i eget dokument.

Dato:..... .....
Ordførerens underskrift

FAUSKE KOMMUNE

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 119 /273 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
119	273	0	0	Grunneiendom	11.11.1985	588,9	1573,2	Målebrev	Bolig	SULITJ. B.LAG, SANDNES B	Ja	12.02.2021

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	NORDNES IVAR ÅGE	SANDVIKA 9	8130 SANDHORNØY	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	16.07.2004	

EIERHISTORIKK (4)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	4	1/1	Sulitjelma Borettslag	19.06.1995	16.07.2004
Hjemmelshaver	3	1/2	PETTERSEN TOR FREDRIK	18.01.1995	19.06.1995
Hjemmelshaver	2	1/2	PETTERSEN HALDIS M	18.01.1995	19.06.1995
Hjemmelshaver	1	1/1	Sulitjelma Borettslag	20.11.1985	18.01.1995

Utskilt fra: 119/1 119/184

FORRETNINGER (8) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	801	Målebrev 3434B	11.11.1985		J.nr. 107/85		119/184					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	5520,7	Målebrev 3434B	11.11.1985		J.nr. 107/85		119/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4732	27.10.1994		J.nr. 74/94		119/349					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4413	29.05.1996		J.nr. 91/95		119/362					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4471	22.10.1996		J.nr. 74/96		119/365 119/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-1095,9	Målebrev 4984	11.01.2002		J.nr. 76/01		119/381					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-1424,4	Målebrev 5086	14.03.2003		J.nr. 6/03		119/386					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-451,3	Målebrev 5160	05.02.2004		J.nr. 66/03		119/387					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91480807	23	7446648	546746	588,9				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	3434B (endelig målebrev 27.okt 1988)
M	3434 (midlertig målebrev 23. sept 1985)
1	Skilt ut fra 119/1 og 184 i følge målebrev 3434
J	107/85
1	Areal 6.450 m^2 oppgitt i målebrev 3434

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 119 /273 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
119	273	0	0	Grunneiendom	11.11.1985	588,9	1573,2	Målebrev	Bolig	SULITJ. B.LAG, SANDNES B	Ja	12.02.2021

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	NORDNES IVAR ÅGE	SANDVIKA 9	8130 SANDHORNØY	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	16.07.2004	

EIERHISTORIKK (4)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	4	1/1	Sulitjelma Borettslag	19.06.1995	16.07.2004
Hjemmelshaver	3	1/2	PETTERSEN TOR FREDRIK	18.01.1995	19.06.1995
Hjemmelshaver	2	1/2	PETTERSEN HALDIS M	18.01.1995	19.06.1995
Hjemmelshaver	1	1/1	Sulitjelma Borettslag	20.11.1985	18.01.1995

Utskilt fra: 119/1 119/184

FORRETNINGER (8) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	801	Målebrev 3434B	11.11.1985		J.nr. 107/85		119/184					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	5520,7	Målebrev 3434B	11.11.1985		J.nr. 107/85		119/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4732	27.10.1994		J.nr. 74/94		119/349					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4413	29.05.1996		J.nr. 91/95		119/362					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	Målebrev 4471	22.10.1996		J.nr. 74/96		119/365 119/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-1095,9	Målebrev 4984	11.01.2002		J.nr. 76/01		119/381					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-1424,4	Målebrev 5086	14.03.2003		J.nr. 6/03		119/386					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	-451,3	Målebrev 5160	05.02.2004		J.nr. 66/03		119/387					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91480807	23	7446648	546746	588,9				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	3434B (endelig målebrev 27.okt 1988)
M	3434 (midlertig målebrev 23. sept 1985)
1	Skilt ut fra 119/1 og 184 i følge målebrev 3434
J	107/85
1	Areal 6.450 m^2 oppgitt i målebrev 3434

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188923534	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig	1	4	210	0	210	75	07.10.2022	N:7446651 Ø:546748

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0	0	0
sum	1	210	0	210	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102643 Sandnes 31 A	H0101	210	0	0	0	Bolig	Kjøkken	119/273/0/0	05.09.2022		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	07.10.2022	Kvalitetsheving		overjano	07.10.2022	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102643 Sandnes 31 A		8230 SULITJELMA	N:7446655,263472 Ø:546750,41237		Detaljer

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 119 /273 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188923534	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig	1	4	210	0	210	75	07.10.2022	N:7446651 Ø:546748

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0	0	0
sum	1	210	0	210	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102643 Sandnes 31 A	H0101	210	0	0	0	Bolig	Kjøkken	119/273/0/0	05.09.2022		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	05.09.2022	Feilretting		overjano	05.09.2022	
Endre bygningsdata	07.10.2022	Kvalitetsheving		overjano	07.10.2022	

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato:

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1841.119.273.0.0
Adresse: Sandnes 31 A
Eierkontakt: Nordnes Ivar Åge

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon og ingen restanser

Minsteprisen for årlg renovasjon er 3679,06,-

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

23.06.2025

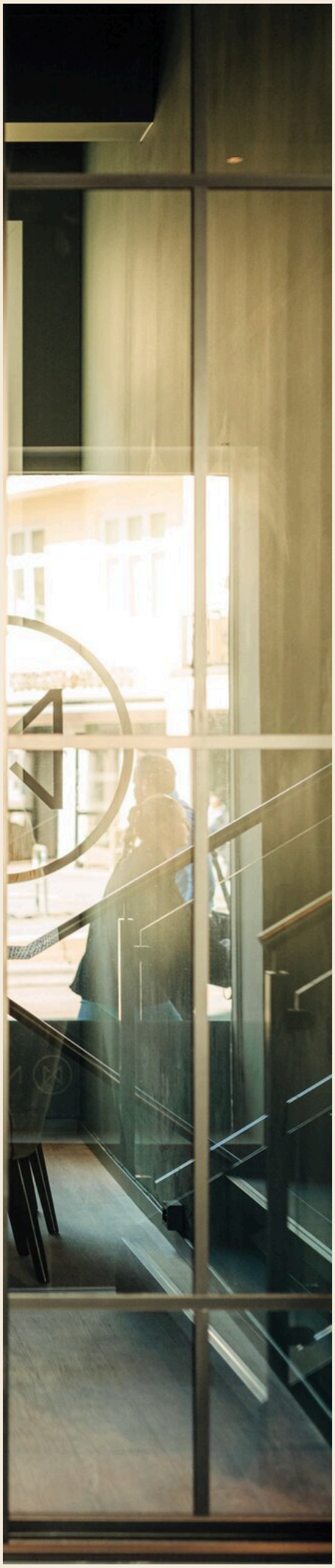

31

Velkommen til

Nordvik Bodø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0097/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandnes 31A 8230 SULITJELMA
Matrikkel: Gnr 119, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Fauske-Fuossko kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Adrian Arntsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordland Eiendomsmegling AS
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277