



Velkommen til

Gammelveien 26, 8252 Rognan

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gammelveien 26
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	213 / 162 m ²
Soverom	4

Energimerke



Velkommen til Gammelveien 26!

En eldre enebolig med en romslig og solrik tomt, beliggende landlig og skjermet til på Nestby.

Eiendommen ligger i et stille og etablert område med spredt boligbebyggelse, kun en kort kjøretur på omtrent 3,5 km fra Rognan sentrum.

Den store tomten er opparbeidet med plen og beplantning, og gir en privat og usjenert atmosfære med gode solforhold. Her er det rikelig med plass for hageaktiviteter, lek og uteliv. Beliggenheten byr på en fin balanse mellom landlig ro og praktisk nærhet til servicetilbud, med umiddelbar tilgang til turterreng og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Boligen ble oppført i 1960 og har en eldre, funksjonell standard. Modernisering må påregnes, noe som gir en utmerket mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 982 59 109
daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gammelveien 26, 8252 Rognan

Registerbetegnelse

Gnr. 10, Bnr. 80, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 913 840,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 46 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 47 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 18 872,- pr. år 2026. Fordelt over 4. terminer.

I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Kjøper må tegne eget abonnement for renovasjon, minstebeløp renovasjon IRIS kr 3 956,- for 2026. Fordelt på 4. terminer. Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 11 m²

GUA: 182 m²

ALH: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig

1: 85 m²,

2: 45 m²,

Kjeller: 32 m²

Garasje

Markplan: 51 m²

Meglernes kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

4

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med to biloppstillingsplasser. I tillegg er det etablert gruset biloppstillingsplasser ved boligen.

Tomt

Tomtestørrelse er ca. 1 222 m² på eiet tomt.

Iht. matrikelrapport datert 29.04.2026 av Saltdal kommune.

Tomten fremstår som tilnærmet flat og er opparbeidet med plen, trær og busker. Det er etablert gruset biloppstillingsplass for parkering ved boligen.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter. Kjøper aksepterer evt. avvik på areal.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:

Byggegrunnen er ukjent. Eiendommen er lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom.

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering. Dersom drenering foreligger, antas den å være fra byggeåret. Det er ukjent type, alder og løsning for både drenering og tettesjikt/fuktsikring på grunnmur. Det er sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i betongstein, med stripefundamenter av betong der dette er synlig.

Terrengforhold:

Boligen med tilhørende bygninger ligger i tilnærmet flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plen, trær og busker. Det er etablert gruset biloppstillingsplass for parkering ved boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er opplyst å være etablert ca. 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og tilstand, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er opplyst at septikktank er fjernet.

Byggeår

Bolig ca. 1960 - Garasje ca. 1983 ifølge tilstandsrapport datert 20.01.26.

Innhold

Eneboligen har følgende romfordeling:

1. etasje

BRA-i 85 m²: Vindfang, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom og bod.

2. etasje

BRA-i 45 m²: Gang, tre soverom og to boder.

Kjeller

BRA-i 32 m²: Gang og to boder.

Garasje:

BRA-e 51 m²: Garasje med to biloppstillingsplasser.

Sørvendt balkong på ca. 11 m² med adkomst fra stuen.

I tillegg er det et areal på 20 m² i 2. etasje med lav takhøyde som ikke er målbart. Deler av kjelleren har jordgulv og er heller ikke måleverdig.

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige, da boligens utforming gjør nøyaktig arealbestemmelse utfordrende. Del av kjelleren er ikke måleverdig på grunn av manglende etablert gangbart gulv (jordgulv). I 2. etasje varierer arealene mellom rom som følge av avgrensede og/eller ujevne veggflater, noe som gjør det utfordrende å foreta presis måling etter gjeldende standard. Arealene i både kjeller og 2. etasje er derfor angitt som ca.-mål.

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

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent for eneboligen.

Det er opplyst at det er utført tilbygg av boligens vindfang og bod. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg er normalt søknadspliktig.

Det foreligger ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for garasjen. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om garasjen er oppført i henhold til det som er søkt og godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard

Enebolig fra 1960 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Møbelkjøkken med profilerte fronter i bjørk og benkeplate i laminat, montert tidlig på 2000-tallet. Det er installert oppvaskmaskin. Ventilasjon via kjøkkenventilator med forsert avtrekk til lufteløp i pipe, en løsning som ikke er tilfredsstillende etter dagens standard.

Bad 1. etasje:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, lyssatt speil, badekar og dusjkabinett. Det er gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via veggventil og vindu. Våtrommet har passert forventet levetid og må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom 1. etasje:

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant og lyssatt speil. Oppvarming med reflektorovn på vegg. Ventilasjon via veggventil og vindu. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft for å tilfredsstille dagens krav.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag fra byggeåret. Kjelleren har gulv av betong og delvis uisolert jordgulv.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, renovert med stålrør i 2010. Det er montert en vedovn i stuen fra 2010. Sotluke er plassert i kjelleren.

Innvendige trapper:

Malt tretrapp med belegg i trinnene mellom 1. og 2. etasje. Enkel tretrapp ned til kjeller.

Innvendige dører:

Boligen har en blanding av malte glatte dører, finérdører og fyllingsdører, i hovedsak fra byggeåret.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger består av jern- og kobberør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er påvist rust og lekkasje. Anlegget har et utbedrings- og utskiftningsbehov.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er av plast. Det er påvist lekkasje fra skjøter, og deler av anlegget er vurdert som ufagmessig utført.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler. Flere rom mangler tilstrekkelig ventilasjon, og enkelte ventiler er tettet. Løsningen vurderes som mangelfull.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1992, plassert i kjellergang uten sluk eller lekkasjesikring. Tanken har passert forventet teknisk levetid.

Elektrisk anlegg:

Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, men sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer på et senere, ukjent tidspunkt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og en utvidet el-kontroll anbefales.

Branntekniske forhold:

Det er ikke montert røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, og service er ikke dokumentert.

Lagring:

Boligen har rikelig med lagringsplass, med én bod i første etasje, to boder i andre etasje og to boder i kjelleren. I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje på 51 m² fra 1983.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, avvik ved innsetting, og fukt- og råteskader, spesielt i kjeller og på bad. Karmen er slitte med sprekker, og det er målt høyt fuktnivå i trevirket. Forholdene medfører redusert funksjon og risiko for videre skadeutvikling.
- Utvendig - Dører: Det er påvist fukt- og råteskader, samt utetthet mellom dørblad og karm. Enkelte dører er vanskelige å åpne/lukke. Balkongdøren har fukt- og råteskader og vurderes som utskiftningsmoden. Hovedinngangsdøren bør også skiftes ut grunnet alder og tilstand.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen var snødekt under befaringen, men det er påvist fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales når den er snøfri for å avklare omfanget.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt betydelige høydeforskjeller i gulv. I et soverom i 2. etasje er det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet og ca. 20 mm over 2 meter, noe som er et vesentlig avvik.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse, lekkasje fra rørskjøter og rust på jernrør. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og anlegget har økt risiko for lekkasjer. Utskifting av vannledningene vurderes som nært forestående.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Arbeid på avløpsrør vurderes å være utført uten autorisert rørlegger. Det er registrert lekkasje fra rørskjøter. Mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte rør er passert, og løsningen vurderes som en risikokonstruksjon.
- 1.etg Bad - Generell: Våtrommet har en alder som overskrider forventet teknisk levetid og mangler dokumentert membran og

moderne slukløsning. Rommet anses ikke egnet for dusjing direkte på gulv og må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om mulig råte i deler av taktro, men dette er ikke bekreftet. Risikoen for lekkasjer øker med alderen.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Bortledning av vann fra taknedløp er ikke tilfredsstillende. Det mangler snøfangere. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på renner, nedløp og beslag. Takstige mangler permanent innfesting.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke, samt manglende behandling av endevved. Det er ikke etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som gir økt risiko for inntrenging av smågnagere.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, og det er observert svertesopp og misfarging i taktroen. Isolasjonen er mangelfull, og det er ikke registrert fuktsperre mot kaldloft, noe som gir økt risiko for kondens og fuktskader.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipen i kaldloftet og i 2. etasje, noe som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Årsak og omfang er ikke avklart.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er registrert høy luftfuktighet og indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og -mur. Kjelleren har begrenset ventilasjon, og det er målt kritisk fuktnivå i trepanel. Det er stor fare for skadeutvikling.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, som justeringer knyttet til funksjon, passform eller overflate.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Enkelte oppholdsrom mangler ventiler, og ventiler i kjelleren er tettet. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Varmepumpen er fra 2007, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det har ikke vært avholdt service de siste årene, noe som gir økt risiko for driftsstans.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 1992 og har passert 20 års alder. Den er plassert i et rom uten sluk eller lekkasjesikring, noe som gir økt risiko for vannskader.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler. Type og alder på løsningene er ukjent.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser flere steder som krever lokal utbedring for å hindre videre utvikling og fuktinntrenging.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- 1.etg Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator har avkast til et lufteløp i pipen som også benyttes til ventilasjon fra andre rom. Løsningen er ikke tilfredsstillende og medfører risiko for spredning av lukt.

- 1.etg Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering. For å tilfredsstillere dagens standard kreves mekanisk avtrekk.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Utvendige trapper: Utvendige trapper var snødekt og kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Nærmere undersøkelser anbefales når de er snøfrie.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Tomten var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.: Åpninger i rekkverk og mellom trinn overstiger 10 cm, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.: Åpninger i rekkverk overstiger 10 cm, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.: Åpninger i rekkverk overstiger 10 cm, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.: Åpninger mellom trinn overstiger 10 cm, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.: Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.: Faktisk radonnivå er ukjent, selv om eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.: Trappen mot kjeller mangler rekkverk.

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.: Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og service er ikke dokumentert.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet

er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.: Det er ikke etablert røykvarslere i boligen.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.: Begge trappeløpene mangler håndløper på vegg.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.: Rekkverkshøyden er målt til under 90 cm, noe som gir økt fallrisiko.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.: Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.: Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 37: Det er garasje på eiendommen. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved denne.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Taktekkingen består av stål-/aluminiumsplater. Det er opplyst at taktekkingen er skiftet etter byggeår, men årstall for tiltaket er usikkert, og det er opplyst å kunne være utført i forbindelse med et tilbygg fra 1979. Eier opplyser at dagens taktekking kan være montert over opprinnelig eternittskifer, men dette er ikke bekreftet. Undertaket vurderes å ha alder fra byggeåret. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kaldt hanebjelkeloft. Isolasjonen består av spon og delvis glassull. Det er ikke registrert fuktsperre mot kaldloft.

Nedløp og beslag:

Bygningen har takrenner og nedløp i stål og plast, samt takstige i stål mot pipe.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt trekledning. Det er opplyst om utvendig etterisolering av yttervegg i 1979. Det er ikke etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis enkelglass. Vinduenes alder varierer fra byggeåret og moderniseringer på 1980-tallet, til nyere vinduer i enkelte rom fra perioden 2010-2016.

Dører:

Bygningen har hovedytterdør i teak og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:

Boligen har sørvendt balkong med adkomst fra stue og via trapp mot terreng.

Utvendige trapper:

Utvendig har boligen strekkmetalltrapp mot hovedinngang og tretrapp mot balkong.

Garasje:

Garasjen er en frittstående bygning fra 1983 med to biloppstillingsplasser for personbil. Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinker, samt bærende bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjonen er utført som selvbærende saltak, tekket med stålplater. Det er montert biinngangsdør, vinduer og vippeporter i tre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nestby, et landlig og åpent område preget av spredt bebyggelse og tidligere gårdsbruk. Her bor du skjermet og med lite innsyn, samtidig som Rognan sentrum kun er en kort kjøretur unna. Beliggenheten gir en god balanse mellom landlig ro og en praktisk hverdag.

Med base her har du umiddelbar nærhet til natur og turterreng. Rett utenfor døren finner du flotte muligheter for turer, sykling og fiske. Området er stille, med lite trafikk og støy, og tomten har gode lys- og utsiktsforhold over det omkringliggende landskapet.

På bare noen få minutter med bil når du Rognan sentrum, som dekker de fleste daglige behov. Her finnes dagligvarebutikker, apotek, lege og tannlege. For familier er det kort vei til både Rognan barne- og ungdomsskole, samt flere barnehager. Rognan stasjon på Nordlandsbanen gir gode togforbindelser, og bussforbindelser knytter området til nærliggende steder.

Adkomst

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon

Eiendommen selges som et dødsbo. Arvinger har selv ikke bebodd boligen. Arvinger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest

Enebolig:

Boligen er oppført ca. 1960. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Garasje:

For oppføring av garasjeuthus annekst til bolig er det utstedt Rammetillatelse datert 29.04.1983 og Igangsettingstillatelse datert 01.08.1983. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspålitige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg og balkong:

Det er opplyst at det er utført tilbygg av boligens vindfang og bod. I tillegg har boligen en balkong. Det foreligger ikke dokumentasjon på disse tiltakene. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningene måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i stue. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedovn i stue. Trinnstyrt reflektorovn på vegg i toalettrom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2009 (plan-ID 2009005), vedtatt 25.06.2009. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område, Nåværende.

Utdrag fra planens bestemmelser:

- Det er generelt byggeforbud i LNF-sone 1 områdene, med unntak av byggverk som er nødvendig for utøvelse av stedbunden næring. Tilbygg på bolig,-fritidsbebyggelse og annen bebygget eiendom vil også være tillatt.
- For områder lokalisert innenfor Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) sin database om skredfare skal det før fradeling og byggetillatelse innvilges fremlegges geotekniske vurderinger av tiltaket.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

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

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 416 085,- for 2024

Sekundærverdi kr 1 664 340,-.

Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning

Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier

Elisabeth Isaksens dødsbo

Heftelser og servitutter

Rettighet

Dagboknr.: 900050

Dato: 07.04.1896

LEIEAVTALE

RETT TIL Å UTVINNE MARMOR OG LIGNENDE STENARTER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglerns vederlag

Fastprovisjon kr 82 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markeds pakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglerns vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 20-01-2026 av Ånar Knedal i Apta AS.

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige, da boligens utforming gjør nøyaktig arealbestemmelse utfordrende. Del av kjelleren er ikke måleverdig etter NS 3940 på grunn av manglende etablert gangbart gulv (jordgulv). Arealet er derfor beregnet kun ut fra de delene som oppfyller kravene til måleverdighet. Et areal anses måleverdig når fri høyde er minst 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m, og når arealet er tilgjengelig via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Arealer uten gangbart gulv skal ikke inngå i måleregnskapet. Det bemerkes at rommenes faktiske bruk kan være i strid med byggeforskriftene, selv om de er måleverdige etter standardens kriterier.

I 2. etasje varierer arealene fra rom til rom som følge av avgrensede og/eller ujevne veggflater, noe som gjør det vanskelig å utføre nøyaktig oppmåling etter gjeldende standard. Arealet i denne etasjen er derfor angitt som et ca.-mål, basert på tilgjengelig måleflate. Boligens utforming medfører generelt at arealene er vanskelige eller umulige å måle helt presist, og arealene må derfor forstås som skjønnsmessig fastsatt.

Avvik knyttet til ikke-måleverdige arealer i kjeller samt usikkerhet i arealberegning i 2. etasje påvirker ikke bygningens tekniske funksjon, men har betydning for dokumentasjon, korrekt arealangivelse og etterprøvbarehet i tråd med NS 3600.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige (ca.-areal). Avvik kan forekomme som følge av bygningens utforming og måleforutsetninger. Del av kjelleren utgjør ikke målbart areal etter gjeldende måleregler. I tillegg varierer overflater og

romutforming i kjelleren fra rom til rom, noe som medfører upresise måleforhold og begrenset nøyaktighet ved oppmåling. I 2. etasje varierer arealene mellom rom som følge av avgrensede og/eller ujevne veggflater, noe som gjør det utfordrende å foreta presis måling etter gjeldende standard. Arealene i både kjeller og 2. etasje er derfor angitt som ca.-mål, basert på tilgjengelig og målbar flate.

Garasje

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige (ca.-areal). Avvik kan forekomme som følge av bygningens utforming og måleforutsetninger. I garasjen er det etablert en mindre innvendig skillevegg. Tiltaket er ikke nærmere vurdert med hensyn til byggesaksbehandling eller dokumentasjon, og anses som et enkelt innvendig tiltak uten bærende funksjon.

Boligselgerforsikring

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 20.01.26
Selgers egenerklæring, datert 29.04.26
Energjattest, datert 04.05.26
Matrikkelrapport, datert 29.04.26
Grunnkart, datert 29.04.26
Kommuneplankart, datert 29.04.26
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

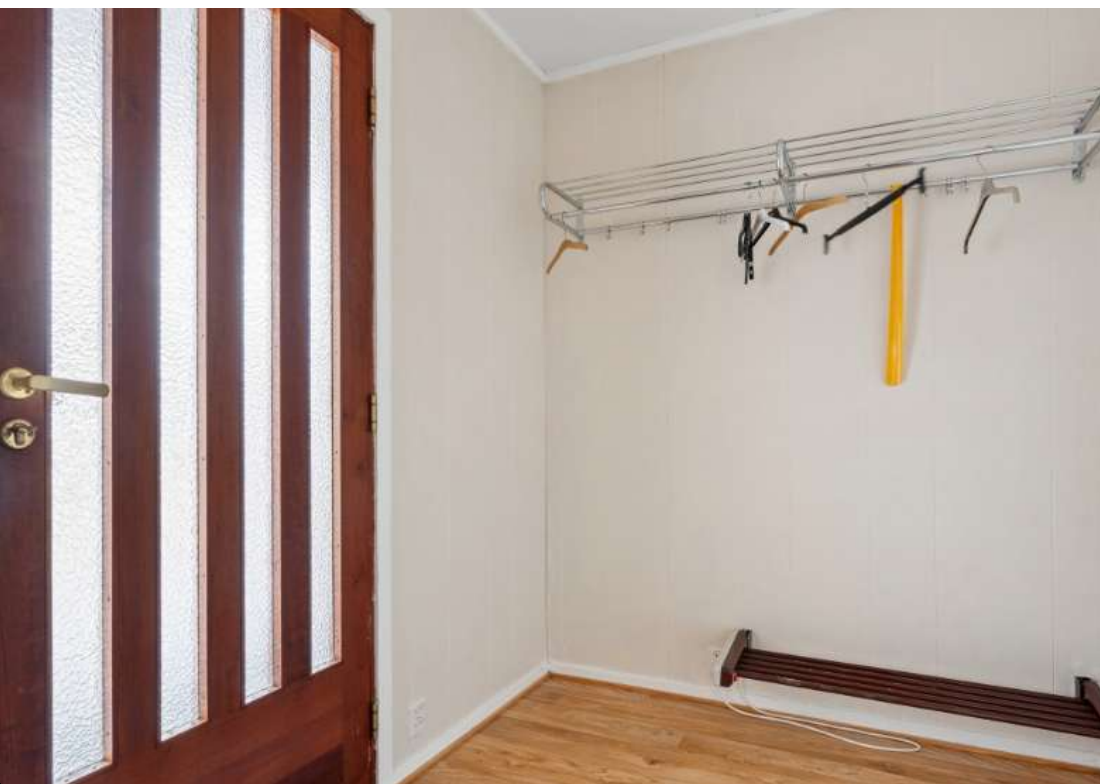
Oppdragsansvarlig

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 982 59 109
Epost: daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 45, 8200 Fauske
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø















Plantegning



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

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

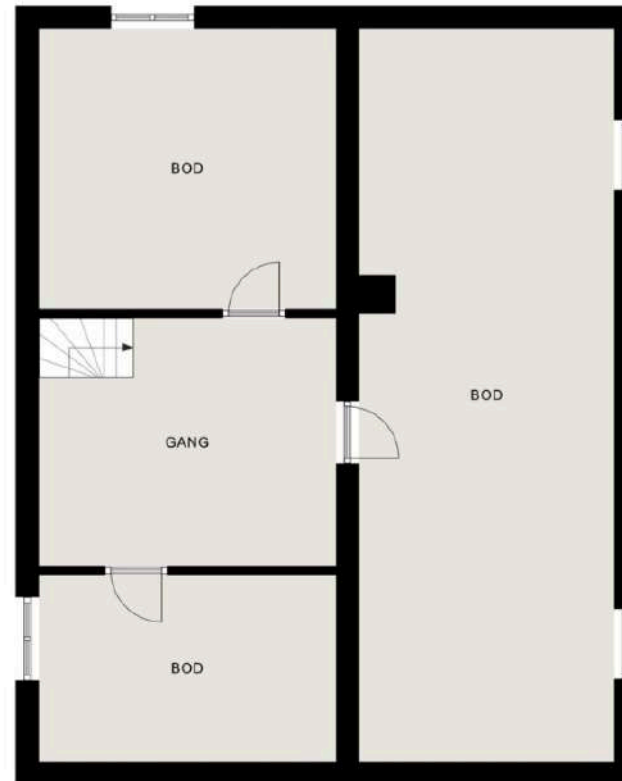
Plantegning



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

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

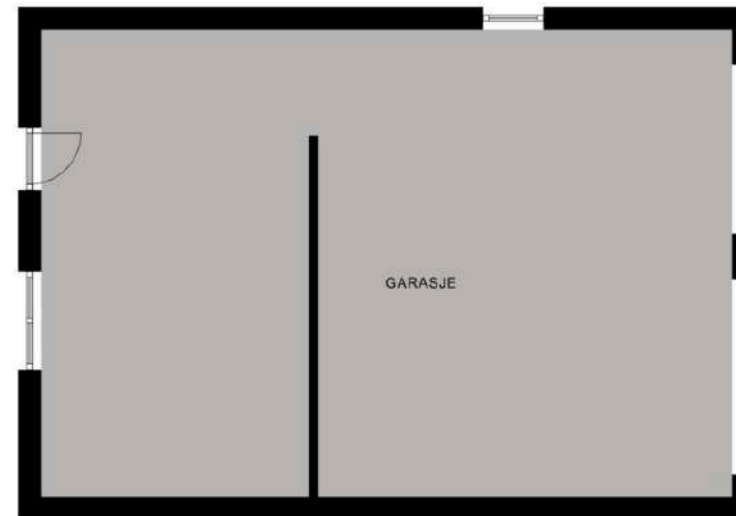
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

GAMMELVEIEN 26

Nabolaget Bakken/Høyjarfallmoen - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Nestbyholmen	2 min	
Linje 472	0.2 km	
Rognan stasjon	5 min	
Linje F7, R75	2.5 km	
Bodø lufthavn	1 t 20 min	

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.)	5 min	
283 elever, 16 klasser	2.2 km	
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	
127 elever, 9 klasser	2.1 km	
Saltdal videregående skole	16 min	
250 elever, 16 klasser	1.1 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

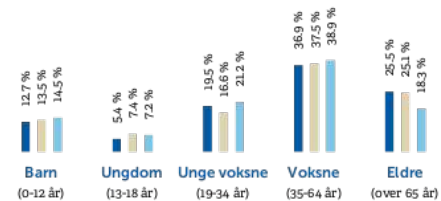
ChargeUp - Saltdal VGS	15 min	
------------------------	--------	--

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 83/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 75/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakken/Høyjarfallmoen	633	327
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (0-5 år)	13 min	
44 barn	0.9 km	
Rognan barnehage (1-5 år)	5 min	
51 barn	2.7 km	
Saltnes barnehage (1-5 år)	8 min	
25 barn	4.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rognan	5 min	
Post i butikk	2.8 km	
Spar Rognan	5 min	
PostNord	2.8 km	

PRIMERE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 81/100

TRAFIKK
Lite trafikk 81/100

SPORT

Fredheim	14 min	
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
Høyjarfall balløkke	18 min	
Ballspill	1.7 km	
Family Sports Club Rognan	5 min	
Feel24 Rognan	5 min	

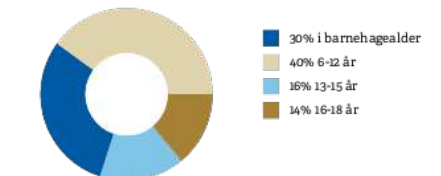
BOLIGMASSE



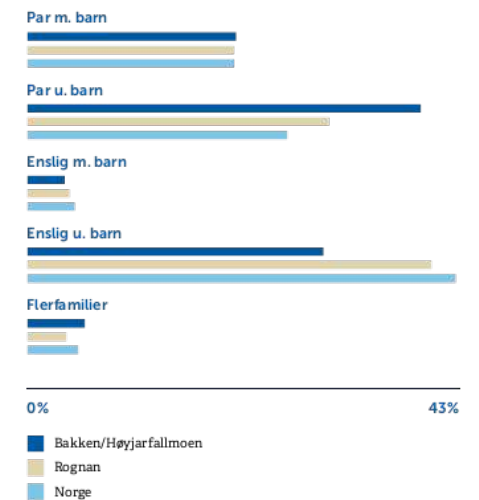
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	5 min	
Rognan Vinmonopol	5 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

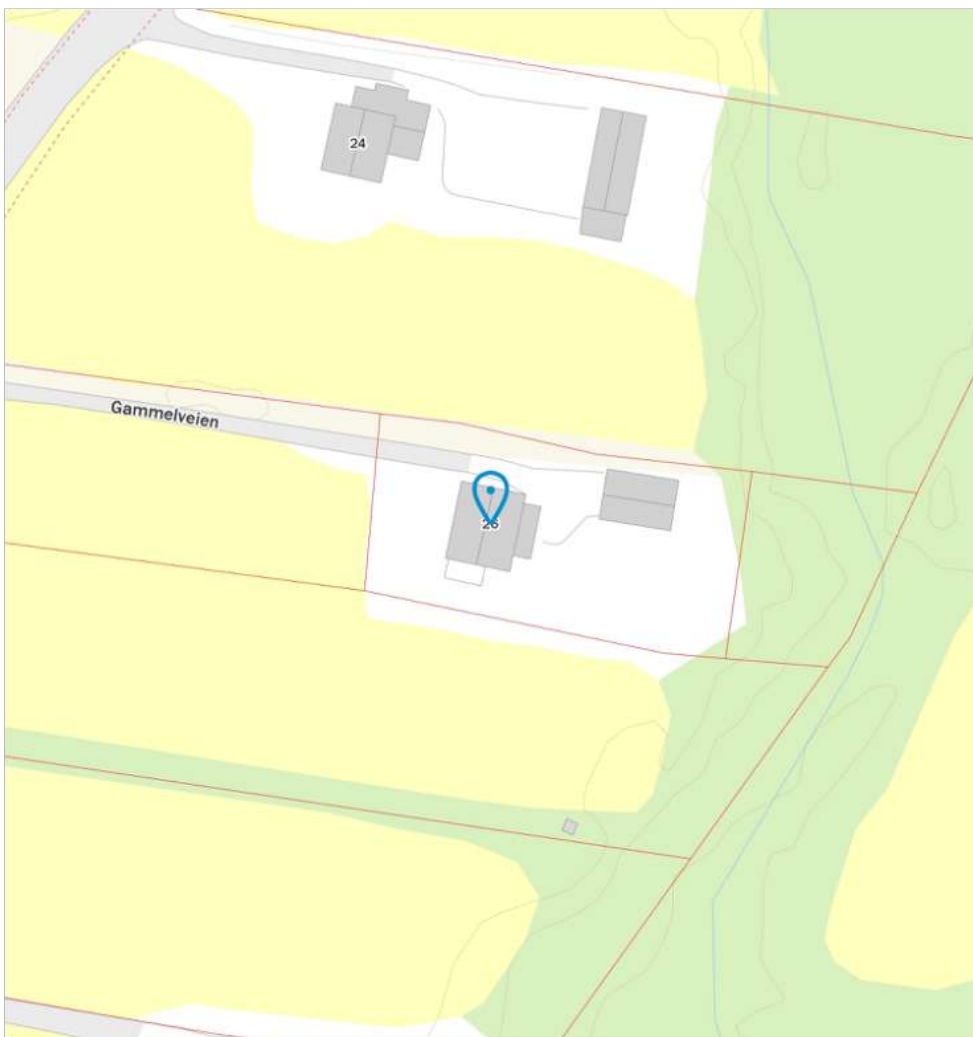
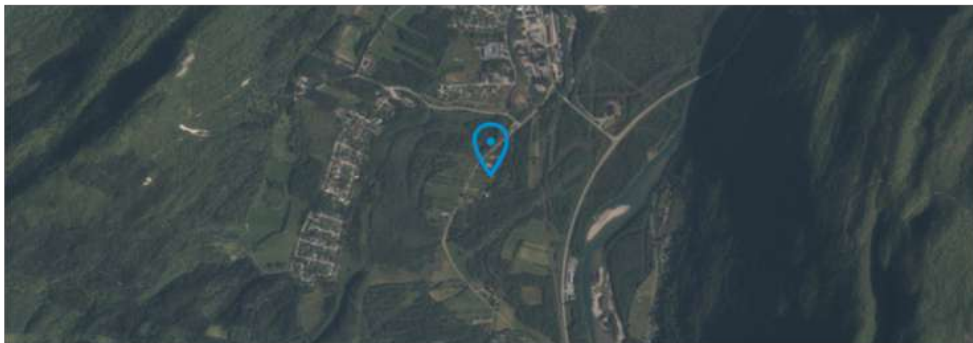


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	40% / 33%
Ikke gift	49% / 54%
Separert	6% / 9%
Enke/Enkemann	4% / 4%



Tilstandsrapport

Enebolig
Gammelveien 26, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 10, bnr. 80

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 Rapportdato: 20.01.2026 Oppdragsnr.: 20427-1293 Referansenummer: E29174

Autorisert foretak: Apta AS

Sertifisert Takstingeniør: Ånar Egil Knedal



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.

Apta AS

Apta AS er et takstforetak med tilholdsted på Fauske i Nordland, og som tilbyr takst- og byggjenester i hele Saltenområde. Apta AS er sertifisert etter krav fra Norges Takseringsforbund (NTF), og innehar sertifiseringer innen Verditaksering, Tilstandsrapporter, Boligsalgsrapporter, Skadetaksering, Skjønnstaksering, Tomtetaksering, Reklamasjonsrapporter og Byggelånskontroll. Apta AS er også godkjent våtromsbedrift og tilbyr kontroll, oppfølging og tilstandsrapporter av våtrom.

Rapportansvarlig

Ånar Egil Knedal
Uavhengig Takstingeniør
post@apta.no
908 65 982



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 fuktøk.

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 byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPELİKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, nautst og videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått 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 eksempelframstilling 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, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig, oppført ca. 1960, med kjeller og to etasjer over terreng. Bygningen er oppført med grunnmur og bindingsverkskonstruksjoner i henhold til datidens byggeskikk, og fremstår med i hovedsak opprinnelig standard, med enkelte senere oppgraderinger og moderniseringstiltak.

Utvendig bærer bygningen preg av alder og normal slitasje, med registrerte avvik knyttet til blant annet tak, yttervegger, vinduer, dører, dreneringsforhold og utvendige konstruksjoner. Flere bygningsdeler har overskredet eller nærmer seg forventet teknisk levetid.

Innvendig fremstår boligen med enkel og stedvis noe utdømmessig standard, med opprinnelige løsninger og normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er påvist vesentlige avvik innen blant annet våtrom, kjellerforhold, ventilasjon, vann- og avløpsinstallasjoner samt enkelte tekniske installasjoner. Forholdene innebærer økt risiko for fukt, innklimautfordringer og videre skadeutvikling, særlig i kjeller og våtrom.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedring og modernisering, herunder oppgradering eller utskifting av våtrom, tekniske installasjoner, ventilasjon, drenering og enkelte bygningsdeler. Tiltak bør vurderes samlet ved eventuell rehabilitering. Kostnadsnivå vil avhenge av valgt standard og omfang.

For detaljerte beskrivelser, tilstandsgrader (TG) og anbefalte tiltak, vises det til rapportens øvrige kapitler.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Yttertak:

Taktekkingen består av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset, da det ikke har vært sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere takflaten, takkonstruksjon eller skorstein på nært hold. Selv om det ikke er registrert synlige skader fra bakkenivå, kan skjulte eller ikke-synlige skader ikke utelukkes. Eier opplyser at dagens taktekkning kan være montert over opprinnelig eternittskifer, men dette er ikke bekreftet. Det er videre opplyst om mulig råte i deler av taktro, uten at dette er visuelt verifisert. Underøk vurderes å ha alder fra byggeåret, men dette kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. Aldersforholdene medfører økt risiko for lekkasjer, og tilstanden bør overvåkes.

- Takrenner, nedløp og taksikring:

Bygningen har takrenner og nedløp i stål og plast, samt takstige i stål mot pipe. Bortledning av takvann ved grunnmur er ikke tilfredsstillende, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og terreng. Takrennekroker er stedvis ikke montert i henhold til produsentens anvisninger, noe som gir risiko for overbelastning og brudd, særlig ved snø- og isbelastning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, skal snøfangere etableres der snø- og isras kan utgjøre fare etter dagens krav. Takstige mangler permanent og forskriftsmessig innfesting til bærende takkonstruksjon, noe som innebærer manglende sikker adkomst for arbeid på tak.

- Yttervegger:

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt trekledning. Det er registrert værsliit og oppsprukket trevirke, krakkelering i malingsoverflater og manglende behandling av endevend. Dette øker risikoen for fuktoppptak og utvikling av råteskader, særlig i nedre deler av kledningen og ved skjøter og beslag. Det er ikke etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen der åpninger overstiger anbefalt størrelse, noe som gir økt risiko for inntrenging av smågnagere i veggkonstruksjon og mot kaldloft.

- Takkonstruksjon og kaldloft:

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kaldt hanebjelkeloft. Basert på visuelle observasjoner vurderes lufting via raft som utilstrekkelig, da utvendige takkasser fremstår tette/lukkede. Det kan ikke utelukkes at lufting er etablert via yttervegg, men dette er ikke synlig. Det er stedvis observert svertesopp og misfarging i underkant av taktro, og råteskader kan ikke utelukkes i utliggende konstruksjonsdeler. Isolasjonen består av spon og delvis glassull og vurderes som mangelfull. Det er ikke registrert fuktsperre mot kaldloft, noe som er normalt for byggeåret, men som øker risikoen for kondens, fukt- og råteskader samt redusert levetid for konstruksjonen.

- Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis enkelglass. Vinduene alder varierer fra byggeåret og moderniseringer på 1980-tallet, til nyere vinduer i enkelte rom fra perioden 2010–2016. Det er registrert vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, avvik i innsettsdetaljer, innvendig kondensering på glassflater – særlig i kjeller og på bad – samt fukt- og råteskader i enkelte vinduer. Karmene fremstår slitte med sprekker i trevirket, og det er målt stedvis forhøyet fuktnivå, noe som gir økt risiko for videre skadeutvikling.

- Dører:

Bygningen har hovedytterdør i teak og malt balkongdør i tre. Det er påvist fukt- og råteskader, utetthet mellom dørblad og karm og tung gange. Balkongdøren vurderes som utskiftningsmoden, og hovedinngangsdøren er av en alder og tilstand som tilsier behov for utskifting for å ivareta tetthet, funksjon og energieffektivitet.

- Balkong/terrasse:

Boligen har sørvendt balkong med adkomst fra stue og via trapp mot terreng. Balkong- og terrassekonstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og vurderingen er derfor begrenset. Det er påvist fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales når balkongen er snøfri, og råteskadede konstruksjonsdeler og trekledning må påregnes skiftet.

- Utvendige trapper:

Boligen har strekkmetalltrapp mot hovedinngang og tretrapp mot balkong. Tretrappen mot balkong var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes. Skjulte skader kan forekomme, og nærmere undersøkelser anbefales når trappen er snøfri.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater og etasjeskillere:

Innvendig har boligen gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene er

Beskrivelse av eiendommen

utført med tapet og malte plater, og himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene er tidvis modernisert, fremstår med enkel standard og har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag fra byggeåret. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i gulv, og resultatene viser varierende avvik mellom rom:

Stue: Ca. 15 mm høydeforskjell gjennom rommet og ca. 12 mm over 2 m.
TG2 – merkbar ujevnheter, innenfor standardens rammer for TG2.

Vindfang: Ca. 12 mm høydeforskjell gjennom rommet og ca. 12 mm over 2 m.
TG2 – avvik innenfor standardens krav for TG2.

Soverom i 2. etasje: Ca. 30 mm høydeforskjell gjennom rommet og ca. 20 mm over 2 m.
TG3 – vesentlige avvik som overstiger grenseverdier for TG2.

Det foreligger dermed målbar avvik i gulvets planhet. Forholdene kan påvirke komfort og møblering, men årsak og konstruktiv sammenheng er ikke avklart. For å oppnå TG0 eller TG1 må høydeforskjellene rettes opp, noe som normalt ikke er økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

- Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinpipe fra byggeåret, med nytt røykrør og sotluke etablert i 2010, samt vedovn i stue fra samme år. Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipen i kaldloft og langs pipestamme i 2. etasje, noe som indikerer tidligere fuktpåvirkning og mulig lekkasje eller kondensproblematikk. Det ble ikke registrert aktiv fukt på befaringstidspunktet, men forholdet kan være værvhengig og bør overvåkes.

Tetning og utvendige beslag rundt pipen er ikke nærmere kontrollert og bør undersøkes. Det er ikke krav om pipehatt, men fravær av pipehatt kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på skorsteinen. Forholdene innebærer usikkerhet knyttet til pipens fuktsikring og tekniske tilstand.

- Kjeller og fuktforhold:

Kjelleren har betonggulv og delvis jordgulv, med vegger av betong/mur og trepanel. Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonen vurderes slik at dette ikke er hensiktsmessig. Det er registrert høy luftfuktighet, med kondensering på tak, vinduer, murflater og rørføring. Jordgulvet mangler fuktsperre og bidrar til økt fuktbelastning.

Fuktmålinger viser frigjort vann på takplater, og tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent. Det er registrert råteskader i kjellervindu, som vurderes å måtte skiftes. Det er videre målt forhøyet fuktnivå i trepanel og gulvlister; fuktvote målt med piggelektroder er ca. 20,4 %, som indikerer kritisk nivå. Det er også indikasjoner på fuktgjennomtrenging gjennom kjellergulv og grunnmur.

Kjelleren har begrenset ventilasjon, og eksisterende veggventiler er tettet og uten funksjon. Samlet sett foreligger høy fuktbelastning

med betydelig risiko for videre skadeutvikling, herunder råte, mugg og negativ påvirkning på innemiljøet.

- Trapper:

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med trinn belagt med beleg, samt enkel tretrapp mot kjeller. Forhold knyttet til sikkerhet, rekkeverk og håndløpere er nærmere omtalt under eget HMS-punkt.

- Innvendige dører:

Boligen har malte glatte dører, finérdører og fyllingsdører, i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert bruksmerker og normal slitasje i tråd med alder og bruk. Enkelte dører har funksjonelle avvik som tilsier behov for justering eller mindre utbedringer, blant annet knyttet til passform, funksjon eller overflate. Det er ikke påvist skader av vesentlig karakter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- Våtrom (bad):

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift fra før 1997. Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon for oppbygging eller utførelse av våtromsarbeidene, herunder tetningssystem, slukløsning og øvrige fuktsikrende tiltak.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, lyssatt speil, badekar og dusjabinett. Videre er det etablert naturlig ventilasjon via veggventil og vindu plassert i våtsoner, plastsluk i gulv, opplegg for vaskemaskin samt gulvarme, jf. vegg-/trinnbryter. Overflatene fremstår som bruksslitte, og våtrommet har en alder som overskrider forventet teknisk levetid.

(I henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) 26.09.2022 og retningslinjer fra Norsk takst, skal våtrom av eldre dato vurderes både opp mot regelverket som gjaldt ved oppføring og dagens krav, grunnet endrede bruksmønstre og økt vannbelastning. Et våtrom uten dokumentert membran eller moderne slukløsning anses ikke egnet for dusjing direkte på gulv, og skal benyttes med dusjabinett.)

Hulltaking er utført fra tilstøtende toalettrom i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen. Det ble ikke påvist unormale forhold, og fuktvotemåling viste fuktvote < 8 %, som ligger innenfor normalverdier for tørt treverk og byggematerialer. Dette endrer imidlertid ikke den samlede risikovurderingen.

Manglende dokumentasjon og avvik fra dagens krav til tettesjikt og sluk medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal vannbelastning eller lekkasjer, med fare for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i bjørk, av typen møbelkjøkken, samt benkeplate i laminat. Det er installert oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men vurderes å være skiftet tidlig på 2000-tallet. Innredningen fremstår som funksjonell, med normal bruksslitasje og stedvis lakkflassing på overflater.

Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt i selve kjøkkeninnredningen, og tilstanden vurderes som forventet ut

Beskrivelse av eiendommen

fra alder og bruk.

Det er installert kjøkkenventilator med forsert avtrekk fra kokesone via lufteløp i pipe. Avkast via pipe vurderes ikke som tilfredsstillende løsning, da samme lufteløp også betjener ventilasjon fra andre rom i boligen. Dette medfører risiko for lukt- og forureningsspredning til øvrige rom tilknyttet pipen. Løsningen vurderes som et avvik fra anbefalt ventilasjonsløsning etter Teknisk forskrift.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er utført med opprinnelig standard og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Rommet er utstyrt med servant, lyssatt speil over servantplass, gulvmontert toalett samt trinstrykt reflekterovn på vegg.

Ventilasjonen er løst med naturlig avtrekk via veggventil og åpningsvindu. Rommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 forutsettes mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes til tilstandsgrad TGO eller TG1. Videre mangler rommet tilfredsstillende tilluft, da det ikke er etablert luftespalte i dør eller annen løsning for tilluft. Manglende tilluft reduserer effekten av eksisterende ventilasjon og kan medføre utilstrekkelig luftutskifting.

Forholdene vurderes som avvik fra anbefalt ventilasjonsløsning etter dagens standard, men det er ikke påvist skader eller fuktrelaterte problemer på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger:

Innvendige vannledninger består av jern- og kobberør, med og uten plastkappe. Rørnettverket har rørføringer av ulik alder, materialvalg og utførelse. Det er påvist ufagmessig utførelse av deler av anlegget, samt registrert drypp/lekkasje fra rørskjøter og rustdannelser på jernrør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, særlig for jernrør, som har forhøyet risiko for korrosjon og lekkasjer. Eldre vannledninger har generelt økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Basert på alder, påviste lekkasjer og rustdannelser vurderes tidspunktet for utskifting av vannledninger som nært forestående. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil full utskifting av røranlegget være naturlig.

Forholdene representerer vesentlige avvik fra forventet teknisk tilstand etter Teknisk forskrift.

- Innvendige avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Rørenes alder er ukjent, men flere rørføringer vurderes å være utskiftet etter byggeåret. Arbeid på avløpsrør vurderes å være utført uten bruk av autorisert rørløgger.

Det er registrert drypp/lekkasje fra avløpsrør og rørskjøter, trolig som følge av slitte eller harde pakninger. Skjøtene bør kontrolleres nærmere for tetthet og generell tilstand. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og det legges til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt utover lekkasje fra rørskjøter ved befaring, men løsningen vurderes som en risikokonstruksjon.

Løsning for avlufting av avløpsanlegget er skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres visuelt. Ved funksjonstest med nedskylling i toalett fungerer avløpet tilfredsstillende, uten tegn til vakuum eller unormale lyder. Mangelfull eller utilstrekkelig avlufting kan likevel ikke utelukkes, og dette kan over tid medføre luktproblemer eller redusert funksjon.

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og avlufting, og vurderes som et avvik fra anbefalt dokumenterbar løsning etter Teknisk forskrift.

- Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, hovedsakelig via veggventiler i 2. etasje og kjeller samt vindusventiler i 1. etasje. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom, og enkelte oppholdsrom mangler ventiler helt. Videre er det registrert at deler av ventilasjonen, særlig i kjeller, er tett og uten tilfredsstillende funksjon.

Ventilasjonsforholdene vurderes som utilstrekkelige, spesielt i kjeller med høy fuktbelastning. Mangelfull ventilasjon kan bidra til økt fuktighet, redusert luftkvalitet og økt risiko for skadeutvikling i konstruksjonene. Forholdene vurderes som avvik fra krav til tilfredsstillende ventilasjon og inn klima etter Teknisk forskrift.

- Oppvarming – varmpumpe:

Boligen har luft-til-luft-varmpumpe, gulvmodell, plassert i stue. Mer enn halvparten av forventet brukstid for VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er opplyst at det ikke har vært gjennomført service på anlegget de senere år. Forventet levetid for slike varmpumper er normalt ca. 12–15 år, forutsatt korrekt installasjon og regelmessig vedlikehold.

Anlegget var i funksjon på befaringsdagen, og det er ikke registrert akutte feil. Likevel medfører alder og manglende dokumentert vedlikehold økt risiko for driftsstans eller plutselige feil, slik som er vanlig for eldre VVS-installasjoner.

- Varmtvannstank:

Boligen har varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjellergang. Tanken er plassert i rom uten sluk, og det er ikke etablert tilfredsstillende avrenningsmulighet eller annen kompensierende løsning ved eventuell lekkasje eller overløp. Dette innebærer økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Videre er varmtvannstanken over 20 år gammel og har dermed overskredet forventet teknisk levetid. Eldre varmtvannstanker har forhøyet risiko for plutselig lekkasje eller havari.

Forholdene representerer vesentlige avvik fra anbefalt plassering og sikring etter Teknisk forskrift.

- Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeårene. Anlegget fremstår som normalt godt utbygget for sin tid, med belysning og stikkontakter i et omfang som vurderes som tilfredsstillende sett opp mot bygningstype og alder. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes å ha vært alminnelig godt ivarett på installasjonstidspunktet, men anlegget tilfredsstillende ikke dagens krav til materialvalg, utførelse eller kapasitet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert nytt sikringskap, opplyst av kontaktperson å være fra tidlig 2000-tall. Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på utskiftingen eller på øvrige deler av anlegget. Det er heller ikke dokumentert vedlikehold, kontroll eller periodisk ettersyn. Manglende dokumentasjon og lang tid siden installasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

For å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav anbefales det å innhente tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dette ikke er mulig, bør det gjennomføres en uavhengig el-kontroll utført av kvalifisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Byggegrunn, drenering og fuksikring:

Byggegrunnen er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering, og kontaktperson har ikke kunnskap om hvorvidt drenering er etablert eller hvilken løsning som eventuelt er benyttet. Dersom drenering foreligger, antas denne å være fra byggeåret. Konstruksjonen er skjult, og visuell vurdering av drenering og utvendig fuksikring er derfor ikke mulig uten ytterligere undersøkelser.

Normal forventet teknisk levetid for drenering er 20–60 år, avhengig av materialvalg, utførelse og grunnforhold. Basert på en antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Type, alder og utførelse av både drenering og tettesjikt/fuksikring på grunnmur er ukjent. Det mangler, eller er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

For å kunne foreta en mer presis tilstandsvurdering må det gjennomføres kamera kontroll eller fysiske inngrep. Bruken av underetasje/kjeller er også avgjørende for krav til funksjon og risiko. Forholdene gir usikkerhet knyttet til fuktbelastning mot grunnmur og kjeller. Tidspunkt for når full utskifting er nødvendig kan ikke fastsettes presist, men tiltak må påregnes.

- Grunnmur og fundamentering:

Bygningen har grunnmur i betongstein med stripefundamenter av betong der dette er synlig. Det er registrert sprekkdannelser flere steder i grunnmuren. Sprekken vurderes å være av en slik karakter at lokale utbedringer er nødvendige for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging. Det er ikke indikasjoner på akutt svikt i bæreevne.

- Terreng og naturfare:

Boligen med tilhørende bygninger ligger i tilnærmet flatt terreng. Tomten var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Eiendommen er lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom, jf. NVE sine aktsomhetskart. Aktsomhetsområdene indikerer potensiell risiko basert på naturgitte forhold, men gir ikke dokumentasjon på konkret skade, ustabile grunnforhold eller behov for tiltak. Kartene er ikke å anse som en ingeniørgologisk vurdering, og opplysningene inngår som generell orientering til kjøper om mulig naturfare.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er opplyst å være etablert ca. 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og tilstand, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de utvendige vannledningene. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt på befaringsdagen, og det vurderes derfor ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak. Det presiseres imidlertid at eldre vannledninger har økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som følge av alder og materialnedbrytning.

- Septiktank / avløpshistorikk:

Det er opplyst at septiktank er fjernet fra eiendommen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter dette.

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

[Gå til side](#)

HMS – Samlet vurdering:

Det er registrert flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som berører personsikkerhet, brannsikkerhet og tekniske installasjoner. Forholdene representerer avvik fra krav til sikker bruk av byggverk etter teknisk forskrift og innebærer økt risiko for personskade, brann og helsepåvirkning.

- Utvendige balkonger og trapper:

Det er registrert rekkverkshøyder som er lavere enn kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, med målte høyder under 90 cm. Dette innebærer økt fallrisiko. På utvendige trapper er det i tillegg registrert åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm, noe som medfører risiko for gjennomkrypning eller fastkiling, særlig for barn. Balkonger og trapper var delvis snødekt på befaringsdagen, og vurderingen er derfor begrenset. Skjulte avvik kan ikke utelukkes, og etterkontroll anbefales når forholdene er snøfrie.

- Innvendige trapper:

Det mangler rekkverk på trapp mot kjeller, og det er ikke etablert håndløper på vegg i trappeløpene. Det er videre registrert åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm. Selv om det ikke foreligger krav om oppgradering til dagens forskriftskrav dersom dette ikke var krav på byggetidspunktet, vurderes forholdene som en reell sikkerhetsrisiko, og forbedring av sikringstiltak anbefales.

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre eller andre dokumenterte tiltak. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sitt radonaktsomhetskart er klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Manglende målinger innebærer at faktisk radonnivå i boligen ikke er kjent, og eventuelle overskridelser av anbefalte grenseverdier kan derfor ikke utelukkes.

- Elektrisk anlegg:

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon, kombinert med anleggets alder, medfører usikkerhet knyttet til anleggets faktiske tilstand, sikkerhetsnivå og forskriftsmessige utførelse, herunder eventuelle senere endringer eller arbeider.

Beskrivelse av eiendommen

- Brannsikkerhet:

Det er ikke etablert røykvarslere i boligen. Dette er et avvik fra gjeldende krav til brannsikkerhet. Det er etablert brannslukningsapparat, men apparatet er eldre enn 10 år, og dokumentasjon for service og kontroll er ikke fremlagt. Dette medfører usikkerhet om funksjon og forskriftsmessig tilstand.

- Naturfare:

Eiendommen er lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom, jf. NVE sine aktsomhetskart. Aktsomhetsområdene indikerer potensiell risiko basert på naturgitte forhold, men gir ikke dokumentasjon på konkret skade eller faktisk fare på eiendommen. Kartene erstatter ikke geoteknisk eller hydrologisk vurdering, og det følger ingen tiltakskrav etter NS 3600 basert på dette alene. Opplysningene inngår som generell orientering til kjøper om mulige risikoforhold knyttet til naturfare.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

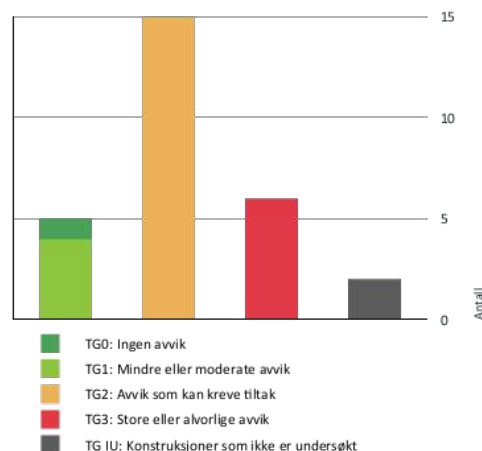
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bygning og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

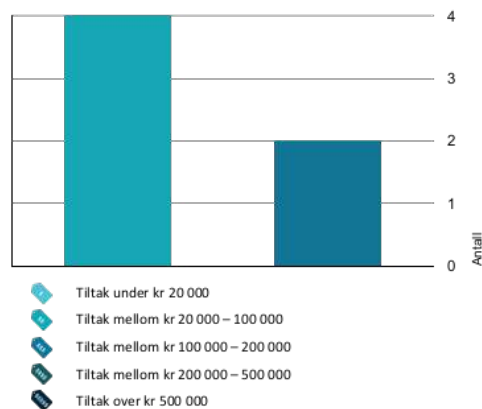
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges som dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset. Det er mottatt sporadisk og usikker informasjon fra kontaktperson, som ikke har full kjennskap til eiendommens historikk eller utførte tiltak.

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakkenivå, uten bruk av hjelpemidler. Vurderingene er derfor beheftet med begrensninger, og skjulte eller ikke-synlige forhold kan forekomme. Det er forutsatt at bygningen er oppført i henhold til gjeldende tillatelser og offentlige godkjenninger.

Elektriske installasjoner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet og ligger utenfor den bygningsakkyndiges kompetanseområde. Eventuelle merknader er basert på visuelle observasjoner, og erstatter ikke vurdering utført av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og HMS, og omfatter ikke eventuell avvikende bruk, ombygginger eller endringer som ikke er byggemeldt eller godkjent. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til rømningsveier, takhøyde, lysforhold, brannskiller og sløkkeutstyr. Det er ikke vurdert om slike forhold kan godkjennes. Rommenes bruk kan være i strid med forskriftene, selv om arealene er målverdige.

Arealmålinger i rapporten er utført i henhold til gjeldende arealstandard fra 1. januar 2024, og kan avvike fra tidligere oppgitte arealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 1.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtsteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggtsteknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1979	Modernisering	- Yttervegg: Det er opplyst om utvendig etterisolering av yttervegg, men årstall for tiltaket er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver arbeidets utførelse, materialvalg eller om tiltaket er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning, fuksikring og teknisk tilstand.
------	---------------	--

1979	Tilbygg	- Utbygg/Tilbygg: Det er opplyst at det er utført tilbygg av boligens vindfang og bod, men årstall for tiltaket er usikkert. Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidets utførelse, prosjektering eller materialvalg, og det er derfor ikke mulig å verifisere om tiltaket er utført i samsvar med gjeldende krav til konstruksjon, fuksikring og teknisk kvalitet etter Teknisk forskrift på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning, bæreevne, fuksikring og varighet.
------	---------	--

2010	Modernisering	- Pipe: Det er opplyst at pipen er renoveret med nytt innsatt stålør og at det er etablert sotluke i kjelleren. Årstall for tiltaket er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse, prosjektering eller kontroll. Arbeidet er opplyst å være utført av Byggmester Terje Pedersen AS, Rognan. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til pipens tekniske tilstand, brannikkerhet og levetid.
------	---------------	---

2005	Modernisering	- Elektrisk anlegg: Det er opplyst at det er gjennomført modernisering av det elektriske anlegget, herunder nytt el-skap og nye sikringskurser. Årstall for tiltaket er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser om arbeidet er prosjektert, utført og sluttkontrollert i samsvar med gjeldende regelverk (NEK 400 og FEL). Arbeidet er opplyst utført av Elektrofirma Peder Brenne AS, Rognan. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, elsikkerhet og etterprøvbarehet, herunder om krav til brann- og personsikkerhet etter Teknisk forskrift er opplyst.
------	---------------	---

2001	Modernisering	- Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning av typen Bjørk fra Møbelkjøkken. Årstall for tiltaket er usikkert, og iflg eier foreligger det ingen dokumentasjon på når innredningen er etablert.
------	---------------	---

1979	Modernisering	- Utvendig taktekkning: Det er opplyst at taktekkningen er skiftet etter byggeår, men årstall for tiltaket er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse, materialvalg eller kontroll. Arbeidet er opplyst å kunne være utført i forbindelse med et tilbygg fra 1979, men eier er usikker på dette. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere om tiltaket er utført i samsvar med krav til tetthet, oppbygging og varighet etter Teknisk forskrift på tiltakstidspunktet. Forholdet innebærer usikkerhet om taktekkingsystemets alder, kvalitet og tekniske utførelse.
------	---------------	--

UTVENDIG

1 TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen består av stål-/aluminiumsplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da taktekkning, takkonstruksjon og skorstein ikke har kunnet inspiseres på nært hold. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å inspiseres taket fra stige eller gå på takflaten. Selv om det ikke ble registrert synlige skader fra bakkenivå, kan dette ikke utelukke skjulte eller ikke-synlige skader som kun en nærmere kontroll ville avdekke.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen består av stål-/aluminiumsplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da taktekkning, takkonstruksjon og skorstein ikke har kunnet inspiseres på nært hold. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å inspiseres taket fra stige eller gå på takflaten. Selv om det ikke ble registrert synlige skader fra bakkenivå, kan dette ikke utelukke skader som kun en nærmere kontroll vil kunne avdekke.

Eier opplyser at dagens taktekkning kan være montert over opprinnelig eternittskifer, men dette er ikke bekreftet. Takkonstruksjonen er tett, og kontroll av undertak og oppbygging er derfor begrenset uten destruktive inngrep. Eier opplyser også om råte i deler av taktro, men forholdet er ikke visuelt bekreftet fra terreng. Utvidet undersøkelse bør påregnes for å få avklart omfang og tilstand. Undertaket vurderes å ha alder fra byggeåret, men dette kan ikke verifiseres.

Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner i underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må taktekkningen skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig, er vanskelig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning 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.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til tetthet, fuktsikring og sikkerhet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utføre nærmere inspeksjon av taktekkning, undertak, overgangsdetaljer og skorstein under forsvarlige sikkerhetsforhold.

- Undersøke takkonstruksjon, taktro og undertak for å avklare omfang av eventuell råte og behov for utbedring.

- Avklare om dagens taktekkning er montert over opprinnelig eternittskifer og vurdere nødvendige tiltak ved behov.

- Kontrollere innfesting, beslag og gjennomføringer for å sikre tilstrekkelig tetthet og levetid.

- Overvåke takets tilstand jevnlig og planlegge utskifting av taktekkning før lekkasjer oppstår.



Profilerte stålpanner/-plater

TG2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i stål og plast fra byggeårene, samt takstige i stål etablert mot pipe.

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.
- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert at bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur ikke er tilfredsstillende, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende terreng.

Det er videre påvist at takrennekroker stedvis ikke er montert i henhold til produsentens monteringsanvisninger for avstand mellom krokene. Dette innebærer risiko for overbelastning og brudd i rennekroker, særlig ved snø- og isbelastning. Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, og vurderingen er i hovedsak aldersbasert. For å oppnå TG0 eller TG1 må renner, nedløp og beslag skiftes, men tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes presist.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det er opplyst at det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, men etter dagens krav skal snøfangere etableres der snø- og isras kan utgjøre fare for personer, husdyr, byggverk, bygningsdeler eller installasjoner. Behovet vurderes ut fra blant annet taktekkning, takvinkel, lokale snøforhold og bygningens orientering.

Takstige mangler permanent innfesting til bærende takkonstruksjon. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være forskriftsmessig montert med innfestingsstag og skinner i henhold til produsentens anvisninger. Manglende innfesting innebærer brudd på krav til sikker adkomst og arbeid på tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, sikkerhet, tetthet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utbedre bortledning av takvann fra nedløp slik at vann ledes forsvarlig bort fra grunnmur og terreng.

- Korrigere eller etablere ny innfesting av takrennekroker i henhold til produsentens monteringsanvisninger.

- Vurdere utskifting av takrenner, nedløp og beslag basert på alder og samlet tilstand.



Avslutning av taknedløp ved grunnmur



Takstige

TG2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er registrert værsliitt og oppsprukket trevirke, med stedvis oppsprekking og krakkelering i malingsoverflatene. Videre er det påvist manglende behandling av endeved på hele/ deler av bordkledningen. Mangelfull behandling av endeved øker risikoen for fuktopptak, noe som kan føre til videre oppsprekking, malingsavflaking og utvikling av råteskader, særlig i nedre deler av kledningen, ved skjøter og beslag.

Det er også registrert at det ikke er etablert musesperre i nedre kant av konstruksjonen på kontrollpunkt (der åpninger er større enn 6 mm). Manglende musesperre vurderes som et avvik fra god byggeteknisk praksis etter dagens standard og innebærer økt risiko for inntrenging av smågnagere i veggkonstruksjonen og mot kaldloft. Dette kan over tid føre til luktproblemer, materielle skader og svekket inn klima.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, tetthet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Etablere musesperre i nedre kant av konstruksjonen, der dette mangler (åpninger > 6 mm), for å hindre inntrenging av smågnagere.

- Utbedre værsliitt kledning, herunder reparere oppsprukket trevirke og gjennomføre nødvendig overflatebehandling.

- Utføre korrekt behandling av endeved, inkludert flere strøk grunning og sluttbehandling, for å redusere fuktopptak og risiko for råte.

- Overvåke kledningens tilstand jevnlig og utføre vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.



Manglende/mangelfull behandling av bordkledningens endeved



Manglende musesperre. Åpninger > 6 mm

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med kaldt hanebjelke loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Hanebjelke loftet er å anse som et kaldrom. Basert på visuelle observasjoner vurderes lufting via raft som utilstrekkelig, da utvendige takkasser fremstår som tette/lukkede. Det kan ikke utelukkes at lufting er etablert via yttervegg, men dette er ikke synlig, og destruktive inngrep vil være nødvendig for å fastslå forholdet.

Det er stedvis observert svertesopp og misfarging i underkant av taktro i deler av takkonstruksjonen på loftet. Råteskader kan ikke utelukkes i konstruksjonsdeler som ikke er visuelt tilgjengelige, eksempelvis i skråtak. Årsaken vurderes å kunne være kondens og/eller tidligere lekkasjer, eventuelt fra tiden før takteking ble skiftet.

Kaldloftet mangler tilstrekkelig ventilasjon, og det er ikke registrert etablerte ventiler som sikrer nødvendig luftutskifting. Videre er isolasjonen utført med sponisolasjon og delvis glassull, og vurderes som mangelfull. Dette øker risikoen for varmelekasje mot kaldloftet, med påfølgende kondens, varmetap og fuktskader.

Det er ikke registrert fuktsperre i himling mot kaldloft, og det antas at dette heller ikke er etablert i øvrige deler av takkonstruksjonen, noe som kan betraktes som normalt for byggeåret. Manglende fuktsperre medfører risiko for at varm, fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og kondenserer mot kalde flater, særlig ved lave utetemperaturer.

Samlet sett gir forholdene økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader, redusert levetid for takkonstruksjonen samt potensiell luktutvikling og negativ påvirkning på innklimaet. Det er behov for nærmere undersøkelser og tiltak. Dersom takkonstruksjonen mangler lufting via raft med overgang til yttervegg, må konstruksjonen vurderes med tilstandsgrad TG3, da dette innebærer vesentlige avvik fra krav til fuktsikring og ventilasjon etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må forbedres.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, ventilasjon og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utføre nærmere undersøkelser, inkludert destruktive inngrep, for å avklare faktisk lufting via raft og yttervegg samt tilstand på taktro og øvrige konstruksjonsdeler.

- Etablere tilstrekkelig ventilasjon av kaldloftet, herunder lufting via raft dersom dette mangler, og/eller ventiler i yttervegg,

- Forbedre eller etablere isolasjon på kaldloftet for å redusere varmetap og risiko for kondens.

- Etablere fuktsperre i himling i 2.etg mot kaldloft der dette mangler, for å hindre transport av fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen.

- Overvåke konstruksjonen etter utbedring for å sikre at tiltakene har ønsket effekt.



Manglende og varierende utførelse av isolering i loftet



Luftespalte mot raft (ikke synlig i "strekningen" mot raft/raftekasser)



Fuktmåling uten påvist fukt

Tilstandsrapport



Tette utvendig takkasser

TG3 Vinduer

Bygningen har malt tre vinduer med 2-lags glass og stedvis enkelglass. Vinduene alder varierer fra opprinnelige vinduer fra byggeåret og moderniseringer på 1980-tallet, til nyere vinduer i soverommene i tidsrommet 2010–2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert flere forhold som påvirker vinduene funksjon og tekniske tilstand. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, og det er påvist avvik i innsetningsdetaljer. Det forekommer innvendig kondensering på enkelte glassflater, spesielt i kjeller og på bad. Videre er det registrert vinduer med fukt- og råteskader, særlig i kjeller og bad. Karmene fremstår slitte med synlige sprekker i trevirket, og det er målt stedvis høyt fuktnivå i trevirket. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning og risiko for videre skadeutvikling, og vurderes som vesentlige avvik fra forventet teknisk tilstand etter Teknisk forskrift. Kostnadsestimert vil avhenge av materialvalg og valgt utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, tetthet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utbedre eller skifte ut vinduer som er vanskelige å åpne/lukke.

- Rette opp påviste avvik i innsetningsdetaljer for å sikre korrekt tetting og stabil montering.

- Vurdere utskifting av vinduer med innvendig kondensering, særlig i kjeller og bad. Skifte ut eller reparere vinduer med påvist fukt- og råteskader.

- Utbedre slitte og sprukne vinduskarm(er), herunder nødvendig overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt.

- Iverksette tiltak for vinduer med høyt fuktnivå, herunder utskifting eller forbedret ventilasjon for å redusere fuktbelastning.

- Kostnadsestimat kan variere og gjelder kun/i hovedsak for vinduer med påvist råte. Det anbefales at alle eldre moderniserte og opprinnelige vinduer skiftes ut. Innhenting av pristilbud anbefales for riktig prisbilde siden dette varierer etter standard, leverandør og materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høy fuktighet i karm og glasslister



Omramming avsluttet for nær beslag og manglende innfesting av beslag

Tilstandsrapport



Råte i kjellervinduer

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist flere forhold som påvirker dørens funksjon og tekniske tilstand. Det er registrert fukt- og råteskader i dør(er), samt uttetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kald trekk og redusert tetthet. Videre er det påvist at enkelte døre er vanskelige å åpne og lukke, noe som indikerer deformasjon, slitasje eller fuktrelaterede skader.

Balkongdøren har påviste fukt- og råteskader og vurderes som utskiftningsmoden. Hovedinngangsdøren er vurdert å være av en alder og tilstand som tilsier at den bør skiftes ut for å ivareta krav til tetthet, funksjon og energieffektivitet etter Teknisk forskrift. Samlet sett står dørene foran utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, tetthet, energieffektivitet og sikker bruk etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Skifte ut balkongdør med påviste fukt- og råteskader.

- Skifte ut hovedytterdør som følge av alder, slitasje og redusert tetthet.

- Sørg for korrekt innsetting og tetting av nye dører, inkludert beslag, terskel, overgang mot vegg og luft- og regntetthet.

- Kontrollere at nye dører har tilfredsstillende isolasjonsevne og funksjon, og at de kan åpnes og lukkes uten motstand.

- Utføre arbeidene i samsvar med gjeldende krav i Teknisk forskrift og produsentens anvisninger.

- Kostnadsestimatet avhenger av materialvalg og standard og kan bli endret som følge av valgene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedinngangsdør



Balkongdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har sørvendt balkong med adkomst fra stue og via trapp mot terreng. Jfr HMS for utfyllende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkong-/terrassekonstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Vurderingen er dermed begrenset, og skjulte skader kan forekomme.

Det er påvist fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen, og det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser når balkongen er snøfri for å avklare omfang og tilstand. Råteskadede konstruksjonsdeler og trekledning, må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Tilstandsrapport

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, tetthet, sikkerhet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Foreta nærmere undersøkelser av balkong-/terrassekonstruksjonen når denne er snøfri, for å avklare omfang av fukt- og råteskader.

- Skifte ut råteskadede konstruksjonsdeler, herunder bærende elementer, gulvbord og tilhørende trekledning.

- Skifte ut råteskadet trekledning i tilknytning til balkong/terrasse.

- Kostnadsestimat vil avhenge av standard og materialvalg og kan bli endret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong



Fukt og råte i konstruksjon, fuktquote 39,9 %



Fukt og råte i rekkverk, fuktquote 23,8 %

TG IU Utvendige trapper

Boligen har strekkmetalltrapp mot hovedinngang og tretrapp mot balkong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU - gjelder for tretrapp mot balkong.

Utvendige trapper var delvis snødekt på befaringstidspunktet, og kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Vurderingen er dermed begrenset, og skjulte forhold kan forekomme. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser når trappene er snøfri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til sikkerhet, tilgjengelighet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Foreta nærmere undersøkelser av utvendige trapper når disse er snøfri, for å avklare full tilstand og eventuelle skjulte skader.

- Utbedre eventuelle andre påviste avvik som avdekkes ved full tilgjengelig befaring.

- Sikre at trapper og rekkverk har tilstrekkelig stabilitet og sikker bruk etter utbedring.



Åpninger > 10 cm



Strekkmetalltrapp hovedinngang

Tilstandsrapport



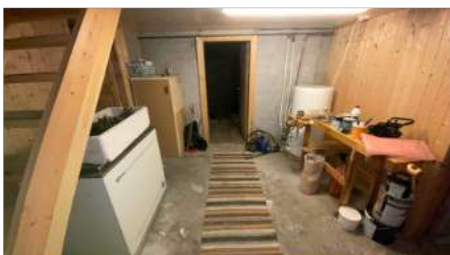
Tretrapp mot balkong

INNVEDIG

TG1 Overflater

Innvendig har boligen gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater, og innvendige himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene er tidvis modernisert, fremstår med enkel standard og har normal brukslitasje i forhold til alder og bruk.



Overflate gang, kjeller



Overflate soverom, 2.etg



Overflater stue, 1.etg

TG3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført målinger av høydeforskjeller i gulv. Resultatene viser varierende avvik mellom rom, vurdert opp mot standardens krav til akseptable måleavvik;

- Stue: Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet og ca. 12 mm over 2 m.
→ Tilstandsgrad (TG2) – Avvik innenfor nivå som gir merkbare ujevnheter, men innenfor standardens rammer for TG2.

- Vindfang: Målt høydeforskjell på ca. 12 mm gjennom hele rommet og ca. 12 mm over 2 m.
→ Tilstandsgrad (TG2) – Avvik innenfor standardens krav for TG2.

- Soverom i 2. etasje: Målt høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom hele rommet og ca. 20 mm over 2 m.
→ Tilstandsgrad (TG3) – Avvik som overstiger grenseverdier for TG2 og vurderes som vesentlige.

Det foreligger dermed målbare avvik i gulvets planhet, hvor enkelte rom har avvik som vurderes som vesentlige etter NS 3600. Forholdene kan ha betydning for komfort og møblering, men årsak og konstruktiv sammenheng er ikke avklart.

For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan det være aktuelt å vurdere utbedring av høydeforskjellene som en del av et større tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og teknisk løsning for eventuell utbedring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, sikre tilfredsstillende bruksegenskaper og ivareta krav til sikkerhet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av høydeforskjellene, særlig i rom med TG3.

- Vurdere oppretting av gulvkonstruksjoner der høydeforskjellene overstiger akseptable grenser, dersom dette inngår som del av en større rehabilitering.

- Planlegge eventuelle utbedringer som del av fremtidig renovering, da oppretting som enkeltstående tiltak normalt ikke er økonomisk rasjonelt.

- Overvåke utviklingen over tid for å avdekke eventuell videre deformasjon eller setningsutvikling.

For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må høydeforskjellene rettes opp, men tidspunkt og omfang for slike tiltak bør vurderes helhetlig i sammenheng med øvrig oppgradering av boligen.

Kostnadsestimat gjelder for rom vurdert med TG3, og vil avhenge av avdekket årsak ved ytterligere undersøkelser. Kostnadene kan variere betydelig som følge av underliggende forhold og valgt utbedringsløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med alder fra byggeår og er med nytt røykrør etablert i 2010, samt ny sotluke i kjeller fra samme år. Det er installert vedovn i stue med alder fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipen i kaldloftet og langs pipestamme i 2.etg, noe som indikerer tidligere fukt påvirkning og mulig lekkasje eller kondensproblematikk i skorsteinskonstruksjonen.

Det ble ikke registrert fukt rundt pipen på befaringstidspunktet. Forholdet bør derfor holdes under observasjon. Tilstanden og omfanget av eventuelle skader kan ikke fastslås fullt ut uten ytterligere undersøkelser. Tetting og utvendige beslag rundt pipen er ikke nærmere kontrollert og bør undersøkes. Det er ikke påbud om pipehatt, men uten pipehatt kan vann og fukt trenge ned i pipen, noe som over tid kan forkorte skorsteinsens levetid.

Forholdene innebærer usikkerhet knyttet til pipens fuksikring og tekniske tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til brannsikkerhet, fuksikring og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Foreta ytterligere undersøkelser av skorsteinen for å kartlegge årsak og omfang av sotvannmerker og eventuell fukskade.

- Kontrollere og eventuelt utbedre tetting og beslag rundt pipen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør.

- Overvåke forholdet over tid, særlig etter perioder med nedbør, for å avdekke eventuell væravhengig fukt påvirkning.

- Vurdere montering av pipehatt for å redusere risiko for vanninntrengning og forlenge skorsteinsens levetid.

- Utføre nødvendige utbedringer basert på resultatene av videre undersøkelser.



Rennemerker etter sotvann i kaldloft



Sotluke



Vedovn

Tilstandsrapport

TO2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har gulv av betong og delvis jordgulv. Veggene består av betong/mur og trepanel. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon vurderes slik at dette ikke er hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er registrert høy luftfuktighet, med kondensering på overflater som tak, vinduer, mur og rørforinger. Jordgulvet mangler fuktsperre, og bidrar også til økt fuktbelastning i kjelleren.

Det er utført fuktmålinger som viser frigjort vann på takplater, og tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent. Det anbefales destruktive undersøkelser for å avklare omfang og tilstand. Det er registrert høy fukt og råteskader i kjellervindu, som vurderes å måtte skiftes ut. Videre er det målt forhøyet fuktinnhold i trepanel og gulvlister ved bruk av piggelektroder. Hulltaking i utført kjellervegg er ikke utført, da trepanel er montert direkte mot grunnmur. Målt fuktkvotient i trepanel er ca. 20,4 %, noe som indikerer kritisk fuktnivå.

Det er også påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging både gjennom kjellergulv (betonggulv) og inn i kjellermur. Kjelleren har begrenset ventilasjon, og eksisterende veggventiler er tettet og uten funksjon.

Samlet sett foreligger det høy fuktbelastning med stor risiko for videre skadeutvikling, herunder råte, mugg og negativ påvirkning på innneklimaet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, ventilasjon og innneklima etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Gjennomføre nærmere undersøkelser, herunder destruktive inngrep, for å avklare fuktforhold og eventuell skadeutvikling i konstruksjonen.

- Fjerne alt organisk materiale i kjelleren som er eller kan bli fuktpåvirket, herunder trepanel, gulvlister og øvrige organiske materialer i kontakt med fuktig underlag.

- Etablere fuktsperre over jordgulv, alternativt fjerne jordgulv og etablere fuktsikret gulvkonstruksjon.

- Utbedre forhold som gir fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

- Skifte ut råteskadet kjellervindu og utbedre tilstøtende konstruksjoner.

- Utbedre eller fjerne fuktpåvirket trepanel og gulvlister.

- Gjenåpne eller etablere fungerende ventilasjon, og det anbefales etablert mekanisk ventilasjon i kjelleren for å sikre tilstrekkelig og stabil luftutskifting.

- Overvåke fuktforholdene over tid for å vurdere effekt av tiltak og avdekke eventuell videre skadeutvikling.



Utildekket jordgulv



Biologisk vfall

Tilstandsrapport



Høy fuktighet med råte i kjellervindu



Høy fuktighet på takplater i bod

TO1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, hvor trinnene er ilagt beleg, samt enkel tretrapp mot kjeller. Jfr. pkt. HMS for utfyllende informasjon



Trapp mellom 1. og 2.etg



Åpninger > 10 cm



Kjellertrapp

TO2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, finérdører og fyllingsdører, i hovedsak med alder fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert bruksmerker og normal slitasje i tråd med alder og bruk. Det er videre påvist avvik på enkelte dører som tilsier behov for utbedring eller justering, eksempelvis knyttet til funksjon, passform eller overflate.

Forholdene representerer alder- og bruksslitasje, samt enkelte funksjonelle avvik, men uten påvist skade av vesentlig karakter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utbedre eller justere dører med påviste funksjonelle avvik (hengsler, lås, tilpasning).

- Utføre overflateutbedringer der bruksmerker og slitasje gir redusert estetikk eller funksjon.

- Vurdere utskifting av enkeltstående dører dersom utbedring ikke gir tilfredsstillende resultat.

Tilstandsrapport



Innvendig dør, kjeller



Innvendig dører 1. og 2.etg

VÅTROM

1.ETG > BAD

Generell

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift fra før 1997. Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtromsarbeidene, herunder tettesjikt, slukløsning og øvrige fuktsikrende tiltak.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, lysatt speil, badekar og dusjkabinett. Det er etablert naturlig ventilasjon via veggventil og vindu plassert i våtsone, plasts luk i gulv, opplegg for vaskemaskin, samt gulvvarme, jf. vegg-/trinnbryter. Bruksslitt.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har en alder som overskrider forventet teknisk levetid. I henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) (26.09.2022) og Norsk takst, skal våtrom av eldre dato vurderes både mot forskriften som gjaldt ved oppføring og dagens krav, som følge av endrede bruksmønstre og økt vannbelastning. Et våtrom uten dokumentert membran eller moderne slukløsning anses ikke egnet for eksidusjing direkte på gulv, og skal benyttes med dusjkabinett.

Dersom våtrommet avviker fra dagens krav til tettesjikt og sluk – enten som følge av alder, materialvalg, fravær av dokumentasjon eller endret bruk – skal det etter gjeldende retningslinjer gis TG (tilstandsgrad) 3, selv om det ikke er observert fuktskader eller lekkasjer. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle normal vannbelastning eller lekkasjer, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuktsikring, tetthet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Totalrenovere våtrommet.

- Etablere dokumentert tettesjikt, moderne slukløsning, korrekt våtsoneinndeling, nødvendige fallforhold og tilpasset ventilasjon.

- Utføre arbeidene i samsvar med gjeldende regelverk og anerkjent bransjestandard, med full fagmessig dokumentasjon.

- Dokumentere alle forhold knyttet til tettesjikt, sluk, gjennomføringer og våtsoner.

- Kostnadsestimat vil avhenge av materialvalg og standard.



Våtrom



Våtrom

1.ETG > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra toalettrommet, uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvotepå mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETG > KJØKKEN

1.TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i bjørk, av typen Møbelkjøkken, samt benkeplate i laminat. Det er installert oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men vurderes å være skiftet tidlig på 2000-tallet. Innredningen fremstår som funksjonell, med normal brukslitasje og stedvis lakkflassing på overflater.

Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som forventet ut fra alder og bruk.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1.ETG > KJØKKEN

1.TG2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk via luftløp i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen anses ikke å være tilfredsstillende.

Det er registrert forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen vurderes ikke som tilfredsstillende. Avskat via luftløp i pipe anses som en uheldig løsning, da luftløpet også benyttes til ventilasjon fra andre rom i boligen. Dette medfører risiko for lukt- og forurensningsspredning til øvrige rom tilknyttet samme pipe. Løsningen vurderes å avvike fra anbefalt praksis for ventilasjon etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å opprettholde tilfredsstillende inneklima og ivareta krav til ventilasjon etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Etablere separat avtrekk direkte til det fri for kjøkkenventilator. Avvikle bruk av luftløp i pipe som avskat for kjøkkenventilator.

- Kontrollere at ny løsning gir tilstrekkelig avtrekk og ikke medfører luktspredning til andre rom.



Kjøkkenventilator

SPECIALROM

1.ETG > TOALETTRUM

1.TG2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er utført med opprinnelig standard og fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder og bruk. Rommet er utstyrt med servant, lysatt speil over servantplass, gulvmontert toalett og trinnstyrt reflektorovn på vegg. Ventilasjonen er løst med naturlig avtrekk via veggventil og åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne vurdere rommet til TG0 eller TG1. Videre mangler rommet tilfredsstillende tilluft, da det ikke er etablert luftespalte eller ventil i dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft reduserer effekten av eksisterende ventilasjon og kan gi utilstrekkelig luftutskifting.

Forholdene vurderes som avvik fra anbefalt ventilasjonsløsning etter dagens standard, men uten påvist skade.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å opprettholde tilfredsstillende inneklimate, funksjon og ivareta krav til ventilasjon etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

- Etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved luftespalte eller ventil i dør.

- Kontrollere at ventilasjonsløsningen gir tilstrekkelig luftutskifting ved normal bruk.



Toalettrom



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG-3 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av jern- og kobberør med og uten plastkappe. Rørføringene av ulik alder, materialvalg og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er påvist rustdannelse på jernrør.

Det er påvist ufagmessig utførelse av deler av røranlegget. Det er registrert drypp/lekkasje fra rørskjøter, samt rustdannelse på jernrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, noe som særlig gjelder jernrør, som har forhøyet risiko for korrosjon og lekkasjer.

Eldre vannledninger har generelt økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Basert på alder, påviste lekkasjer og rustdannelse vurderes tidspunktet for utskifting av vannledninger som nært forestående. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å gjennomføre full utskifting av røranlegget.

Forholdene representerer vesentlige avvik fra forventet teknisk tilstand etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til vann- og fuktsikring etter teknisk forskrift, må/bør følgende tiltak gjennomføres:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å skifte ut innvendige vannledninger straks, spesielt jernrør, grunnet alder, rustdannelse og overskredet brukstid.

- Utbedre eller skifte ut utette rørkoblinger umiddelbart for å redusere risiko for vannskader.

- Utføre arbeidene i samsvar med gjeldende regelverk og fagmessig utførelse, med nødvendig dokumentasjon.

- Samordne utskifting av vannledninger med planlagt oppgradering av våtrom, der dette er aktuelt.

- Kostnadsestimat vil avhenge av materialvalg og ønsket standard og gjelder i hovedsak utskifting av jernrør. Kostnadene kan variere betydelig basert på disse forholdene og det anbefales å innhente tilbud for å få et eksakt prisbilde tilpasset valgt ønske for standard mv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Rust på jernrør



Stoppekraner

1 TG-3 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Rørenes alder er ukjent, men flere rørføring er vurderes å være utskiftet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Arbeid på avløpsrør vurderes og være utført uten bruk av autorisert rørlegger.

Det er registrert drypp/lekkasje fra avløpsrør og rørskjøter, trolig som følge av slitte eller harde pakninger, og skjøtene bør kontrolleres nærmere for tetthet og generell tilstand.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og det legges til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt utover lekkasje fra rørskjøter ved befaring, men løsningen vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

Løsning for avlufting (lufting) av avløpsanlegget er skjult i konstruksjon og kan ikke kontrolleres visuelt. Ved funksjonstest med nedskylling i toalett fungerer avløpet tilfredsstillende, uten tegn til vakuum eller unormale lyder. Manglende eller utilstrekkelig avlufting kan likevel ikke utelukkes, og dette kan over tid medføre luktproblemer eller redusert funksjon.

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og avlufting, og vurderes som et avvik fra anbefalt dokumenterbar løsning etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Skader på anlegget må utbedres.

For å opprettholde anleggets funksjon, hindre driftsproblemer og ivareta krav til sanitærinstallasjoner etter Teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Påvise og dokumentere avlufting av avløpsanlegget, herunder lokalisering, utførelse og tilknytning. Etablere eller utbedre avlufting dersom denne mangler eller vurderes som utilstrekkelig.

- Utette rørskjøter må kontrolleres og utbedres, herunder utskifting av pakninger eller skjøter der dette er nødvendig.

- Avløpsrør og skjøter som er utført uten bruk av autorisert rørlegger bør gjennomgås av fagperson for kontroll av utførelse, fallforhold, tetthet og materialovergang.

- Avløpsrør må innfestes der dette mangler, for å sikre stabilitet og redusere risiko for bevegelse og lekkasje.

- Eventuelle arbeider skal utføres i samsvar med gjeldende regelverk og fagmessig utførelse, med nødvendig dokumentasjon.

Kostnadsestimat for etablering eller utbedring av avlufting er ikke beregnet, da det er usikkert om eksisterende avlufting finnes og hvordan denne eventuelt er utført. Ved tiltak må kostnad i tillegg påregnes. Det anbefales å innhente komplett pristilbud med samlet prisforespørsel for å få et korrekt kostnadsbilde for alle arbeider og materiell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang mot utvendig plastrør



Stakeluke



Lekkasje fra avløpsrør ifbm rørskjøter

TO2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, hovedsakelig gjennom veggventiler i 2. etasje og kjeller, samt vindusventiler i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom, og enkelte oppholdsrom mangler ventiler helt. Videre er det registrert at deler av ventilasjonen er tettet (kjeller) og uten tilfredsstillende funksjon.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilstrekkelige, særlig i kjeller, hvor det er høy fuktbelastning og behov for bedre luftutskifting for å redusere risiko for fukt- og innneklimaproblemer. Mangelfull ventilasjon kan bidra til økt fuktighet, redusert luftkvalitet og risiko for skadeutvikling i konstruksjonene. Forholdene innebærer avvik fra krav til tilfredsstillende ventilasjon og innneklima etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til ventilasjon, fuktstyring og innneklima etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Åpne og reetablere tildekkede eller tette ventiler slik at de fungerer etter hensikten.

- Etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som i dag mangler dette.

- Utbedre ventilasjonsløsningen i kjeller for å sikre tilstrekkelig luftutskifting ved høy fuktbelastning.

- Vurdere mekanisk ventilasjon, særlig i kjeller, dersom naturlig ventilasjon ikke gir tilfredsstillende effekt.

- Kontrollere ventilasjonens funksjon etter utbedring for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i hele boligen.



Tett ventil i kjeller

TO2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe, gulmodell, plassert i stue.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er opplyst at det ikke har vært gjennomført service på anlegget de senere år. Luft-til-luft-varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 12–15 år, forutsatt korrekt installasjon og regelmessig vedlikehold.

Anlegget vurderes å være i funksjon på befaringsdagen, og det er ikke registrert akutte feil. Likevel medfører alder og manglende dokumentert vedlikehold økt risiko for driftsstans eller plutselige feil, som er vanlig for eldre VVS-installasjoner. Forholdet vurderes som et alders- og vedlikeholdsrelatert avvik uten påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

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

For å opprettholde installasjonens funksjon, redusere risiko for driftsstans og ivareta krav til driftssikkerhet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- La fagperson kontrollere varmepumpen, herunder funksjon, lekkasjer, filter, elektriske tilkoblinger og effektivitet. Utføre service og nødvendig vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger.

- Overvåke anleggets drift videre, og planlegge utskifting på sikt basert på pumpens alder og tilstand.



Varmepumpe, gulmodell

TO2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjellergang.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er lokalisert i et rom uten sluk, og det er ikke etablert tilfredsstillende avrenningsmulighet eller annen kompensierende løsning ved eventuell lekkasje eller overløp. Dette innebærer økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Videre er det påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som innebærer at den har overskredet forventet teknisk levetid. Eldre varmtvannstanker har forhøyet risiko for plutselig lekkasje eller havari.

Forholdene representerer vesentlige avvik fra anbefalt plassering og sikring etter Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til vannsikring etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Det anbefales og skifte ut varmtvannstanken, grunnet overskredet teknisk levetid.

- Etablere tilfredsstillende avrenningsløsning, eksempelvis sluk, lekkasjesikring eller annen godkjent kompensierende løsning.

- Alternativt flytte varmtvannstanken til rom med sluk, eller etablere tilsvarende sikring i eksisterende rom.

- Utføre arbeidene i samsvar med gjeldende regelverk og fagmessig utførelse, med nødvendig dokumentasjon.



200 lVv-bereder i kjellergang

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeårene. Anlegget fremstår som normalt godt utbygget for sin tid, med belysning og stikkontakter i et omfang som vurderes som tilfredsstillende sett opp mot bygningstype og alder. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes å ha vært alminnelig godt ivarett på installasjonstidspunktet, men anlegget oppfyller ikke dagens krav til materialvalg, utførelse eller kapasitet.

Det er etablert nytt sikringskap, med ukjent alder, men opplyst av kontaktperson å være fra tidlig 2000-tall. Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på utskiftingen eller på øvrige deler av det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert vedlikehold, kontroll eller periodisk ettersyn av anlegget etter opprinnelig installasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstand og forskriftsmessig utførelse av eventuelle senere arbeider.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Opplyst av kontaktperson. Dokumentasjon mangler.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av kontaktperson som er noe usikker på forholdet. Dokumentasjon mangler.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nytt el-skap etablert, ukjent alder men trolig montert ca. medio 2000-tallet. Opplyst av kontaktperson som er noe usikker på forholdet. Dokumentasjon mangler.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Opplyst av kontaktperson som er noe usikker på forholdet. Dokumentasjon mangler.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Opplyst av kontaktperson som er noe usikker på forholdet. Dokumentasjon mangler.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Opplyst av kontaktperson som er noe usikker på forholdet.

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og lang tid siden installasjon tilsier

usikkerhet om anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse. For å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, anbefales det å forsøke å innhente dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke er tilgjengelig, bør det gjennomføres en uavhengig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon, kombinert med høy alder på det elektriske anlegget, medfører usikkerhet knyttet til anleggets faktiske tilstand, sikkerhetsnivå og forskriftsmessige utførelse, herunder eventuelle senere endringer eller arbeider som ikke er dokumentert. Forholdene vurderes som avvik fra dagens krav til dokumentasjon og elsikkerhet etter Teknisk forskrift.



Kursfortegnelse



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

YG2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering, og kontaktperson har ikke kunnskap om hvorvidt drenering er etablert eller hvilken løsning som eventuelt er benyttet. Dersom drenering foreligger, antas den å være fra byggeåret. Konstruksjonen er skjult, og visuell vurdering av drenering og utvendig fuksikring er derfor ikke mulig uten ytterligere undersøkelser.

Normal forventet teknisk levetid for drenering er 20–60 år, avhengig av materialvalg, utførelse og grunnforhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Basert på antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det er ukjent type, alder og løsning for både drenering og tettesjikt/fuksikring på grunnmur. Det mangler, eller er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

For å kunne foreta en mer presis tilstandsvurdering må det gjennomføres kamerakontroll eller fysiske inngrep. Bruken av underetasje/kjeller er også avgjørende for krav til funksjon og risiko. Forholdene gir usikkerhet knyttet til fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.

Tidspunkt for når full utskifting er nødvendig kan ikke fastsettes presist, men tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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 være avgjørende.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til fuksikring, tetthet og bestandighet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare type, alder og funksjon på eksisterende drenering og fuksikring, eksempelvis ved kamerakontroll eller selektive inngrep.

- Overvåk tilstanden jevnlig, særlig ved tegn til fuktpåvirkning i kjeller/underetasje.

- Planlegg utskifting av drenering og etablering av utvendig fuksikring av grunnmur, inkludert korrekt tettesjikt og klemlist, da dette er nødvendig for å oppnå tilstandsgrad TGO eller TG1.

- Vurder tidspunkt og omfang for tiltak basert på bruk av kjeller/underetasje, grunnforhold og resultat av videre undersøkelser.

YG3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein, med stripefundamenter av betong under grunnmur der dette er synlig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser flere steder i grunnmuren. Sprekken vurderes å være av en slik karakter at lokale utbedringer er nødvendige for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning. Forholdene vurderes som avvik fra forventet teknisk tilstand, men uten indikasjon på akutt svikt i bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta krav til bestandighet og fuksikring etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utføre lokal utbedring av sprekker i grunnmur, tilpasset sprekkenes omfang og karakter.

- Kontrollere utbedrede områder for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig løsning.

- Overvåk grunnmuren over tid for å avdekke eventuell videre sprekkeutvikling.



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur

YG IIJ Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen med bygninger ligger i tilnærmet flatt terreng.

Takstenheten er lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom. Aktsomhetsområder er nasjonale oversiktskart utviklet av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for å identifisere områder hvor det ut fra naturgitte forhold kan være risiko for flom eller skred, herunder kvikkleireskred.

For flom gjelder aktsomhetsområder typisk terreng nær elver, bekker og vannveier, hvor vannføring ved ekstremnedbør eller snøsmelting kan føre til oversvømmelse. For kvikkleireskred omfattes aktsomhetsområdene arealer under marin grense, hvor det kan forekomme marine avsetninger, altså løsmasser som er avsatt i havet etter siste istid. Dette innebærer ikke nødvendigvis forekomst av kvikkleire, men indikerer at forholdene kan tilsa en potensiell risiko for ustabile grunnforhold.

Aktsomhetskartene er utarbeidet som et nasjonalt oversiktsverktøy og viser områder med potensiell fare. Kartene gir ikke informasjon om konkret skade eller dokumentert svikt ved byggverk, og er ikke å anse som en ingeniørgesiktig vurdering. Det følger ingen tiltakskrav etter NS 3600, men informasjonen inngår som del av den generelle orienteringen i rapporten for å gi kjøper innsikt i mulige risikoforhold knyttet til naturfare.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.



Terrengforhold

TO2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er opplyst å være etablert ca. 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og tilstand, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de utvendige vannledningene.

Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt på befaringsdagen, og det vurderes derfor ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak. Det presiseres imidlertid at eldre vannledninger har økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som følge av alder og materialnedbrytning.

Konsekvens/tiltak

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

For å opprettholde anleggenes funksjon, redusere risiko for uforutsette skader og ivareta krav til vann- og avløpsinstallasjoner etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Gjennomføre videre undersøkelser av utvendige vannledninger for å avklare alder, materialtype og teknisk tilstand.

- Innhente tilgjengelig dokumentasjon på utvendig avløpsledning, herunder alder, utførelse og materialvalg, dersom slik dokumentasjon finnes.

- Det vurderes ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anleggene fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen. Det presiseres imidlertid at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger, og at plutselige skader kan oppstå på eldre anlegg.

- Overvåke anleggenes tilstand over tid og planlegge eventuell utskifting på sikt basert på alder, bruk og resultat av videre undersøkelser.



Rørovergang i kjeller mot utvendig avløpsrør

TO1 Septiktank

Det er opplyst at septiktank er fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Samlet sett foreligger det flere HMS-relaterte avvik knyttet til personikkerhet, brannikkerhet og tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert flere forhold som berører helse, miljø og sikkerhet (HMS), og som samlet sett representerer avvik fra krav til sikker bruk av byggverk etter teknisk forskrift;

- På balkonger er det registrert at rekkverkshøyden er for lave i forhold til kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet. Det er målt rekkverkshøyder under 90 cm, noe som innebærer økt fallrisiko. Det anbefales at rekkverkene oppgraderes til minimum dagens anbefalte høyde på 90 cm. Utvendige balkongkonstruksjoner var delvis snødekt ved befaring, og kontrollen er derfor begrenset. Etterkontroll anbefales når forholdene er snøfrie.

- På utvendige trapper er det registrert at rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, og at åpninger mellom trinn og i rekkverk overstiger 10 cm. Slike åpninger innebærer økt risiko for gjennomkrypning eller fastkiling, særlig for små barn. Trapper og rekkverk var delvis snødekt ved befaring, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Forholdene vurderes som avvik fra krav til personikkerhet etter teknisk forskrift og krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig er det ikke montert rekkverk på trapp mot kjeller, og det mangler håndløper på vegg i begge trappeløpene. Videre er det registrert at rekkverkshøyder og åpninger ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Det er påvist åpninger mellom trinn og i rekkverk som overstiger 10 cm, noe som gir økt risiko for gjennomkrypning eller

fastkiling. Det presiseres at det ikke foreligger krav om oppgradering til dagens forskriftskrav dersom dette ikke var krav på byggetidspunktet. Likevel vurderes åpningene som så store at de utgjør en reell sikkerhetsrisiko, og forbedring av sikringstiltak anbefales.

- Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre eller andre dokumenterte tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sitt radonaktsomhetskart er klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Manglende målinger innebærer at faktisk radonnivå i boligen ikke er kjent, og eventuelle overskridelser av anbefalte grenseverdier kan derfor ikke utelukkes.

- For det elektriske anlegget foreligger det ikke dokumentasjon. Manglende dokumentasjon, kombinert med anleggets alder, medfører usikkerhet knyttet til tilstand, sikkerhetsnivå og forskriftsmessig utførelse. Eventuelle senere endringer eller arbeider kan ikke verifiseres.

- Brannteknisk er det ikke etablert røykvarsler i boligen. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal røykvarslere dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og tekniske rom, samt være minst én varslar per etasje. Varslere skal plasseres slik at lydtrykket er minimum 60 dB i soverom og oppholdsrom med lukkede dører. Det er etablert brannslukningsapparat i boligen, men apparatet er fra 2015 og eldre enn 10 år. Dokumentasjon for service og kontroll er ikke fremlagt. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om funksjon og forskriftsmessig tilstand.

- Takstenheten er lokalisert innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom. Aktsomhetsområder er nasjonale oversiktskart utarbeidet av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for å identifisere områder hvor det, basert på naturgitte forhold, kan foreligge potensiell risiko for flom eller skred, herunder kvikkleireskred. For flom omfatter aktsomhetsområdene typisk terreng nær elver, bekker og vannveier hvor ekstremnedbør eller snøsmelting kan føre til oversvømmelse. For marin leire og kvikkleire omfattes arealer under marin grense, hvor det kan forekomme marine avsetninger. Dette innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger kvikkleire eller ustabile grunnforhold, men indikerer at forholdene kan tilsa potensiell risiko. Aktsomhetskartene er et nasjonalt oversiktsverktøy og gir ikke informasjon om konkret skade, dokumentert svikt eller faktisk fare på eiendommen. Kartene erstatter ikke geoteknisk eller hydrologisk vurdering. Det følger ingen tiltakskrav etter NS 3600 basert på dette alene, men informasjonen inngår som generell orientering for å gi kjøper innsikt i mulige risikoforhold knyttet til naturfare.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

For å opprettholde byggverkets funksjon, hindre personskade og ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet etter teknisk forskrift, må følgende tiltak gjennomføres:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare faktisk radonnivå i boligen.
 - Det foreligger ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper eller rekkverk på utvendige trapper opp til dagens forskriftskrav, da dette ikke var krav på byggetidspunktet. Åpninger i innvendige trapper (stedvis også utvendig ståltrapp) vurderes likevel som så store at det av sikkerhetsmessige hensyn anbefales å redusere åpningene.
 - Rekkverk på innvendig kjellertrapp må monteres for å lukke registrert avvik.
 - Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.
 - Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.
 - Håndløper (på vegg) på innvendig trapper bør monteres som et sikkerhetsforbedrende tiltak, selv om dette ikke var krav på byggetidspunktet.
 - Snødekte flater, herunder balkonger, terrasser og utvendige trapper, må etterkontrolleres når disse er snøfrie og vurdering er praktisk gjennomførbar.
 - Det må engasjeres kvalifisert elektrofaglig person for kontroll av det elektriske anlegget.
 - Brannslukningsapparat må erstattes med nytt og forskriftsmessig utstyr.
- Det må installeres nytt røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende krav til antall, plassering og lydnivå.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er en frittstående bygning med to biloppstillingsplasser for personbil. Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinker, samt bærende bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjonen er utført som selvbærende saltak, tekket med stålplater. Det er montert biinngangsdør, vinduer og vippeporter i tre, samt elektriske installasjoner med lys og stikkontakter.

Bygningen fremstår med enkel og begrenset standard, og det er generelt behov for vedlikehold og ferdigstillelse. Det er registrert stedvis malingsflask på bordkledning og vindski, samt retnings- og høydeavvik i gulv og vegger. Takkonstruksjonen bør gjennomgås nærmere med hensyn til materialvalg og innfestninger. Videre er det behov for utbedring av elektrisk kabling, og takrenner og nedløp mangler og bør etableres. Garasjen fremstår med gjenstående arbeider, herunder ferdigstillelse av takkasser, montering av takrenner og nødvendige elektriske arbeider.

Forholdene vurderes som avvik fra forventet teknisk tilstand for en ferdigstilt bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
162 m²/162 m²	Kr 1 850 000
<i>Enebolig:</i> Bad, Vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 5 Bod, 3 Gang, 4 Soverom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 51 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 2 300 000	1 850 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et fungerende boligmarked, hvor omsetningstiden samlet sett vurderes å være noe over landsgjennomsnittet, men med relativt kort omsetningstid for tilsvarende eiendommer i området. Markedsvurderingen er basert på analyser av sammenlignbare omsetninger av eneboliger med tilsvarende beliggenhet, alder, størrelse og standard.

Boligen er en eldre frittliggende enebolig, oppført ca. 1960, med et bruksareal (BRA-i) på ca. 162 m². Markedsverdien påvirkes positivt av beliggenhet i åpent lende, tomtens utforming, gode lys- og utsiktsforhold, nærhet til Rognan sentrum og offentlig infrastruktur, samt tilhørende garasje. Eiendommen fremstår som funksjonell for sin alder og har en beliggenhet som vurderes som attraktiv i det lokale markedet.

Samtidig påvirkes markedsverdien negativt av bygningens alder, enkel og stedvis utidsmessig standard, samt behov for vedlikehold, utbedring og modernisering. Dette gjelder særlig forhold knyttet til våtrom, kjeller, ventilasjon og tekniske installasjoner, hvor oppgraderinger må påregnes.

På bakgrunn av ovennevnte forhold, og med utgangspunkt i dokumenterte sammenlignbare omsetninger i området, samt etterspørsel etter eneboliger i dette prissegmentet på vurderingstidspunktet, vurderes eiendommens markedsverdi til ca. 1 800 000 kroner

Markedsverdien er et anslag og forutsetter normal markedsituasjon på vurderingstidspunktet. Endelig salgspris vil kunne avvike avhengig av markedsutvikling, presentasjon, konkurrerende tilbud og kjøpernes betalingsvilje.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gammelveien 923 ,8255 RØKLAND 105 m ² 1953 5 sov	18-09-2025	1 750 000	2 200 000		2 200 000	20 952
2 Fiolveien 11 ,8250 ROGNAN 176 m ² 1987 4 sov	06-02-2018	2 550 000	2 475 000		2 475 000	14 062
3 Gammelveien 810 ,8255 RØKLAND 135 m ² 1970 3 sov	26-08-2025	1 650 000	1 850 000		1 850 000	12 500
4 Gammelveien 73 ,8252 ROGNAN 134 m ² 1964 5 sov	11-07-2024		1 600 000		1 600 000	11 940
5 Gammelveien 250 ,8252 ROGNAN 160 m ² 1955 4 sov	17-03-2025	2 500 000	2 180 000		2 180 000	11 179
6 Gammelveien 602 ,8255 RØKLAND 160 m ² 1930 4 sov	01-10-2025	1 600 000	2 000 000		2 000 000	10 204
7 Gammelveien 24 ,8252 ROGNAN 166 m ² 1950 2 sov	09-11-2023	1 150 000	1 400 000		1 400 000	8 434
8 Gammelveien 742 ,8255 RØKLAND 178 m ² 1960 5 sov	16-10-2025	1 700 000	1 820 000		1 820 000	7 280

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

Vannavgift - 2025, årsprognose	Kr.	6 366
Avløp - 2025, årsprognose	Kr.	6 482
Feiing/Tilsynsavgift - 2025, årsprognose	Kr.	322
Eiendomsnett - 2025, årsprognose	Kr.	3 133
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 940 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	380 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 380 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

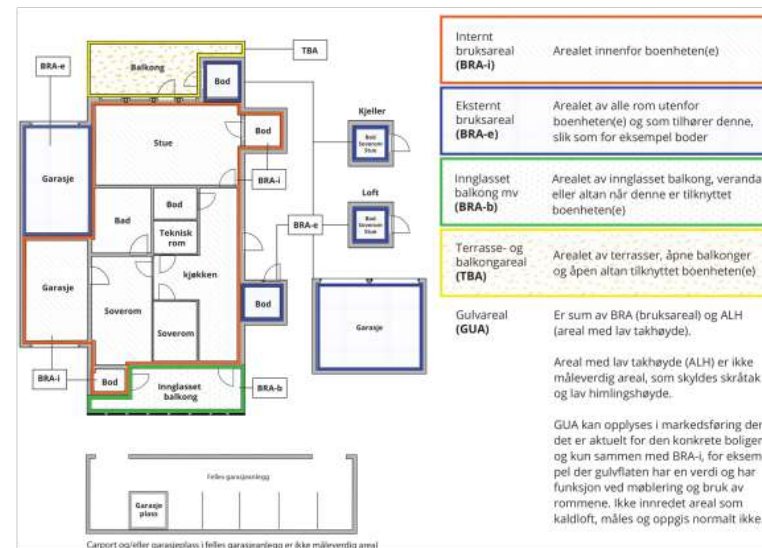
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealat 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.etg	85			85	11		85
2.etg	45			45		20	65
Kjeller	32			32			32
SUM	162			162	11	20	182
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Bad, vindfang, stue, kjøkken, toalettrom, bod 1, gang, soverom 4		
2.etg	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 2, bod 3, gang		
Kjeller	Gang, bod 4, bod 5		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige, da boligens utforming gjør nøyaktig arealbestemmelse utfordrende.
 - Del av kjelleren er ikke måleverdig etter NS 3940 på grunn av manglende etablert gangbart gulv (jordgulv). Arealet er derfor beregnet kun ut fra de delene som oppfyller kravene til måleverdighet. Et areal anses måleverdig når fri høyde er minst 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m, og når arealet er tilgjengelig via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Arealer uten gangbart gulv skal ikke inngå i måleregnskapet. Det bemerkes at rommenes faktiske bruk kan være i strid med byggeforskriftene, selv om de er måleverdige etter standardens kriterier.
 - I 2. etasje varierer arealene fra rom til rom som følge av avgrensede og/eller ujevne veggflater, noe som gjør det vanskelig å utføre nøyaktig oppmåling etter gjeldende standard. Arealet i denne etasjen er derfor angitt som et ca.-mål, basert på tilgjengelig måleflate. Boligens utforming medfører generelt at arealene er vanskelige eller umulige å måle helt presist, og arealene må derfor forstås som skjønsmessig fastsatt.
 - Avvik knyttet til ikke-måleverdige arealer i kjeller samt usikkerhet i arealberegning i 2. etasje påvirker ikke bygningens tekniske funksjon, men har betydning for dokumentasjon, korrekt arealangivelse og etterprøbarhet i tråd med NS 3600.
- Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
- Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige (ca.-areal). Avvik kan forekomme som følge av bygningens utforming og måleforutsetninger. Del av kjelleren utgjør ikke målbar areal etter gjeldende målerregler. I tillegg varierer overflater og romutforming i kjelleren fra rom til rom, noe som medfører upresise måleforhold og begrenset nøyaktighet ved oppmåling. I 2. etasje varierer arealene mellom rom som følge av avgrensede og/eller ujevne veggflater, noe som gjør det utfordrende å foreta presis måling etter gjeldende standard. Arealene i både kjeller og 2. etasje er derfor angitt som ca.-mål, basert på tilgjengelig og målbar flate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Markplan		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige (ca.-areal). Avvik kan forekomme som følge av bygningens utforming og måleforutsetninger.

I garasjen er det etablert en mindre innvendig skillevegg. Tiltaket er ikke nærmere vurdert med hensyn til byggesaksbehandling eller dokumentasjon, og anses som et enkelt innvendig tiltak uten bærende funksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bygning og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Harald Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTALD	10	80		0	1222.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Gammelveien 26

Hjemmelshaver

Isa ksen Elisabeth (dødsbo)

Eierandel

1 / 1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Nestby, ca. 3,5 km fra Rognan sentrum. Området fremstår som landlig, med spredt boligbebyggelse og tidligere landbrukseiendommer. Eiendommen har gode lys- og utsiktsforhold samt begrenset innsyn. Avstanden til trafikkert vei er ca. 80 meter, med noe trafikk på dagtid.

Området har godt utviklet infrastruktur i og rundt Rognan sentrum med tilgang til offentlige tjenester, skoler og barnehager. Det finnes både kommunale og private barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Legekontor, tannlege, apotek, bibliotek og posttjenester er lett tilgjengelige i og rundt Rognan sentrum.

Nærområdet byr på et variert fritidstilbud, med idretts- og kulturaktiviteter samt gode muligheter for friluftsliv, herunder fiske, tur- og sykkelmuligheter. Det er også tilgang til småbåthavn og sjøbaserte aktiviteter. Kollektivtilbudet vurderes som godt, med bussforbindelser til nærliggende byer og togforbindelse via Rognan stasjon på Nordlandsbanen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via gårdsvei på ca. 100 m. Adkomsten skjer over eiendommen gnr. 10, bnr. 6. Det er ikke kjent om adkomsten er sikret gjennom tinglyst avtale eller rettighet, og dette er ikke dokumentert.

Manglende dokumentasjon på rett til adkomst medfører usikkerhet knyttet til varig og rettslig sikret adkomst, og forholdet bør undersøkes nærmere.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon som bekrefter utførelse eller materialvalg på vannledningen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til stikkledningens faktiske tilstand og restlevetid, selv om tilknytning til offentlig vann er etablert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kontaktperson opplyser at stikkledningen ble skiftet ca. 2016, i forbindelse med etablering av ny offentlig avløpsledning i området. Det foreligger imidlertid ingen fagmessig dokumentasjon som bekrefter tidspunkt, utførelse eller materialvalg.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel for Saltal kommune 2009–2013 (planID 2009005) er avsatt til LNF-område. Kommuneplanens arealdel gjelder som juridisk bindende dokument ved planlegging, forvaltning og eventuell videre utbygging i området. Plassering innen LNF-område innebærer at bruk og eventuell fremtidig utbygging vil være underlagt særskilte bestemmelser, retningslinjer og eventuelle dispensasjonskrav. Det er eiers ansvar å sette seg inn i gjeldende plan med bestemmelser og eventuelle endringer for området, samt innhente nødvendige tillatelser før tiltak iverksettes.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som tilnærmet flat og er opplyst å være opparbeidet med plen, trær og busker. Det er etablert gruset biloppstillingsplass for parkering ved boligen. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og muligheten for full besiktigelse var derfor begrenset. Beskrivelsen er i hovedsak basert på opplysninger fra eier.

Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlige avvik, men skjulte forhold kan ikke utelukkes grunnet begrenset inspeksjon.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke innhentet eller vurdert. Ved salg eller kjøp av eiendom oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle servitutter og heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025	dødsbo	Fremvist	10	Nei
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport med 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 bygningssdelen 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 bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 bygningssdelers 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 tilstandsrapport med 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 befaringens begrensning 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 funksjonssprøving av bygningssdeler, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel 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 elektriske installasjoner 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 slitasjegrader:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk forsett 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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.

• Areal 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.

• **Endomsmens 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: "Del av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/EZ9174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Inger Isaksen Lundbakk

Harald Isaksen

Børre Isaksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gammelveien 26

8252 Rognan

1840-10/80/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



• Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AURNES	Beregnet areal	1222.2
Etablert dato	25.04.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om graververv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Foretninger

Bruksstiftelse	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Foretningstype	M.Jor.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Skylddeling	25.04.1957			10/6, 10/80
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7440584.88	516182.85	0	Ja	1222.2	

Tinglyste eierforhold



Adresse

Vegadresse: Gammelveien 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8252 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	112 Nestby	Tettsted	
Valgkrets	6 SUNDBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188816355		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11203167		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1983

1: Bygning 188816355: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Brukenheter

Type	Adresse	Brønhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gammelveien 26	H0101	10/80	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 11203167: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetilattelse	29.04.1983	29.04.1983	
Igangsettingstillatelse	01.08.1983	01.08.1983	
Tatt i bruk	15.10.1983	15.10.1983	

Brukenheter

Type	Adresse	Brønhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/80	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Art. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

Nr. 531 B.
Saarden & Co., Halden.
1-53.

Finansdepartementets formidlar.
Dbrn. 670/1957 dbf. 20/4 1957

SKYLDELINGSFORRETNING

Tirs dag den 9. april 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Vollen" av Næstby g.-nr. 10 b.-nr. 6 av skyld Q.90 mark i Saltdal herred. Forretningen er forlangt av Harald Isaksen Næstby som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹ Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn Holter Hanssen, Lorents Andreassen og Harald Bakken

Ved forretningen møtte³: Harald Isaksen

Mennene fant det usødvendig å varsle naboer

Mennene valgte til formann Holter Hanssen

Over del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:
Fra hovedbruket utskilles en byggetomt i den østre ende av Osnesteigen i Holmen.
Tomten er under 2 mål.
Den grenser mot nord til b.nr. 75, mot øst til Aurosen som er grensen mellom hovedbruket og b.nr. 1, mot syd til b.nr. 14 og mot vest til følgende nye grense med hovedbruket.
Grensen begynner i grense med b.nr. 14 58. m. fra riksveien, går derfra i nord retning ca. 1.0 m. til kors i stein, derfra i sørretning 22,8 m. til kors i stein og videre i samme retning

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

ning ca. 1,0 m. til grensen med b.nr.75

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfønødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? ikke forelagt herredstyret
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av-utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 17 fraskilte del ble satt til skm. 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør skm. 0.94

De 17 fraskilte del er gitt bruksnavn? Kirpus.

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing²:

Befalning av Harald Falsen

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som sektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Halter Hansson skal besørge forretningen løvert (sendt) til tinglysing.

Halter Hansson
Arnebjørn Andreassen Håvard Bakken

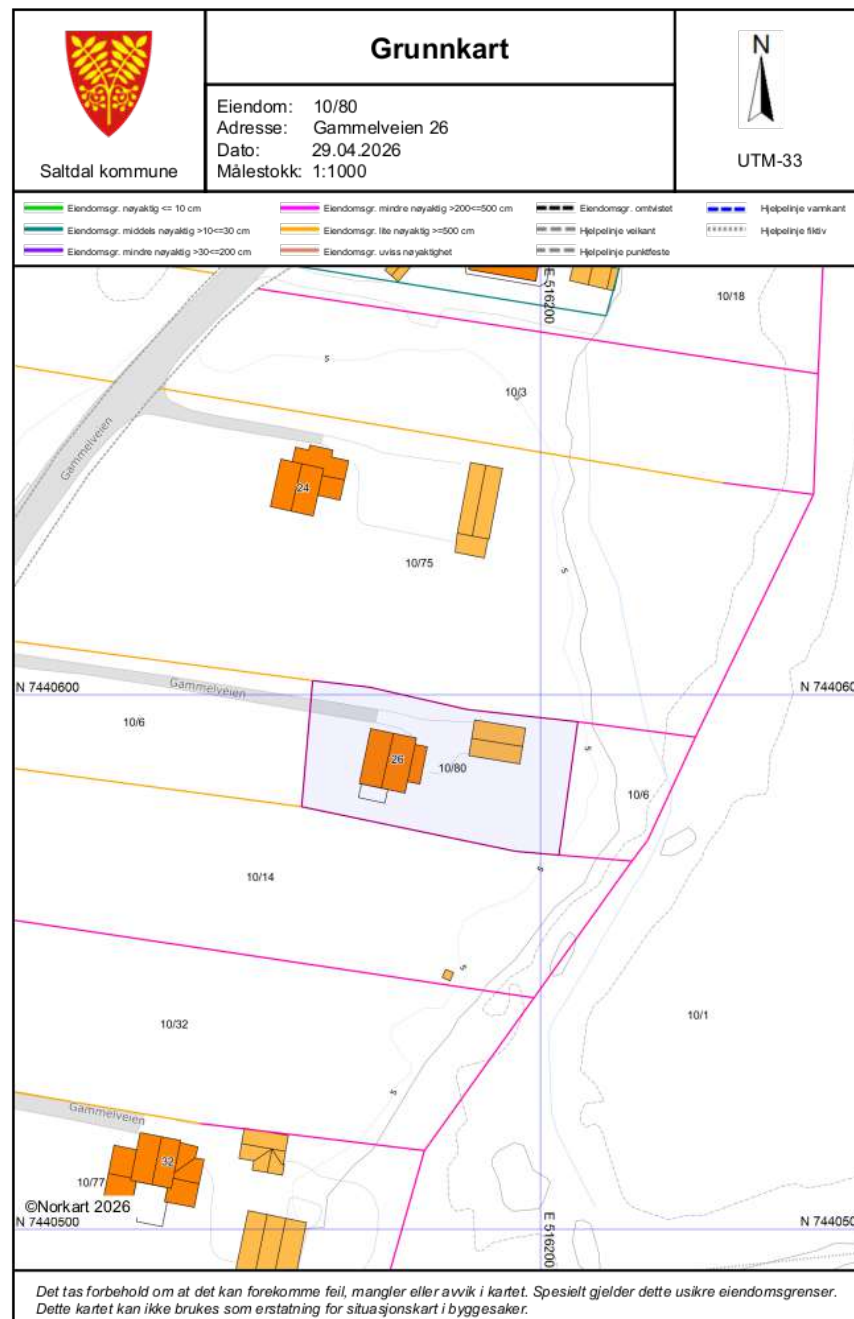
Antatt til tinglysing 20/4 19 54

Stigge Duvén

Tinglyst ved _____

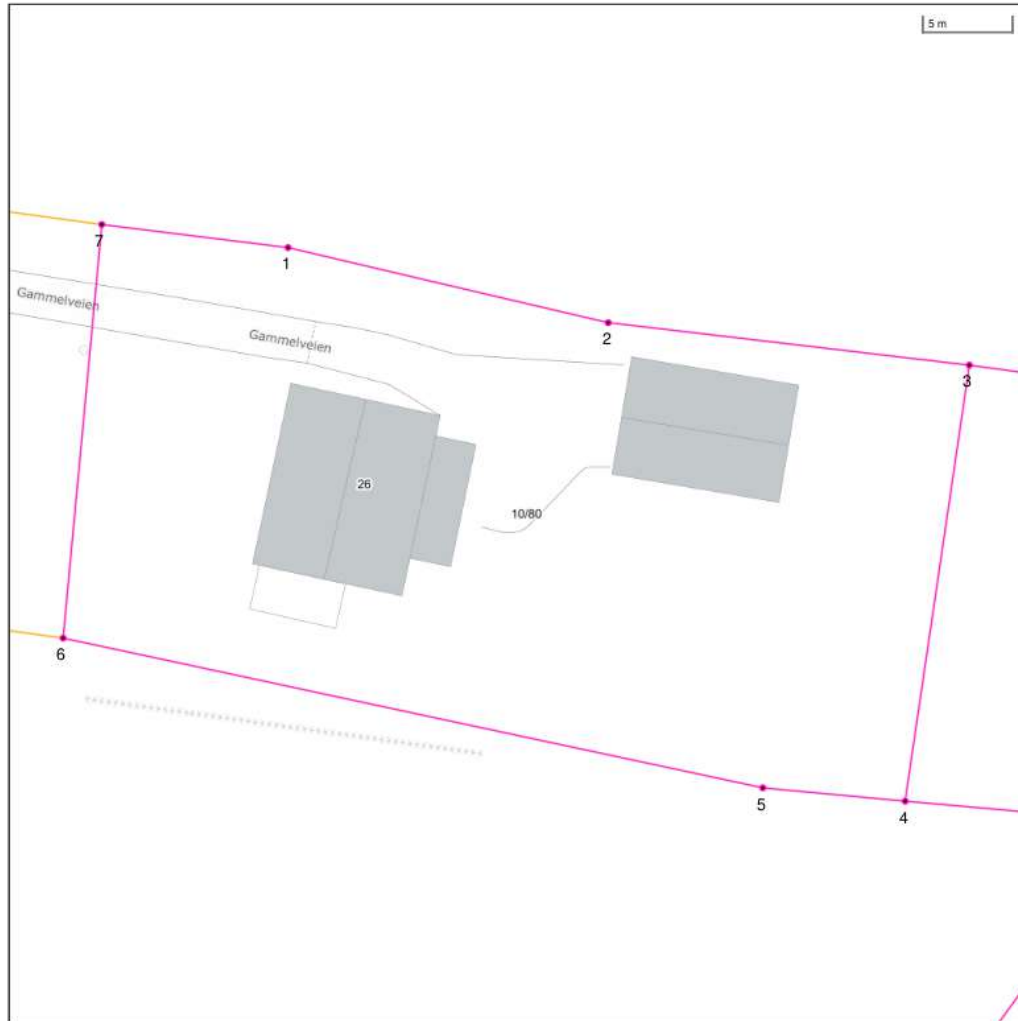
De fraskilte del har fått g.-nr. 10 b.-nr. 80

AD





Eiendomskart for eiendom 1840 - 10/80//



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 222,20 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7440584,88	Øst 516182,85

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	7440601,45	516167,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,74	
2	7440597,28	516186,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,83	
3	7440594,98	516207,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,85	
4	7440570,02	516203,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,21	
5	7440570,73	516195,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,20	
6	7440579,07	516155,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	40,97	
7	7440602,7	516157,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,72	

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
..... Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Oversiktskart for eiendom 1840 - 10/80//



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



Saltal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Saltal kommune

Kommunenr.	1840	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Gammelveien 26, 8252 ROGNAN							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

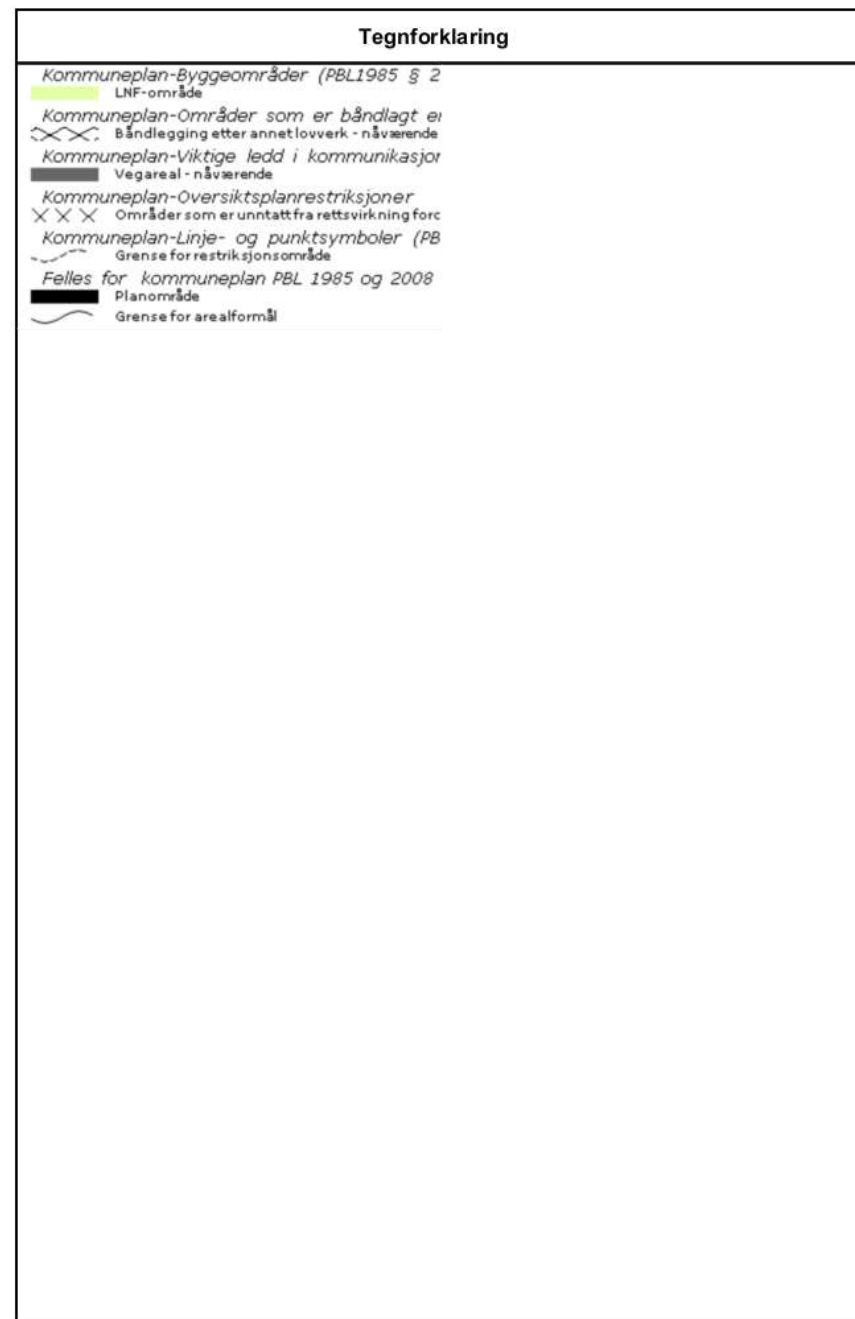
Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	25.06.2009						
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 222 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNF-område,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>LNF</td> </tr> </table>	Delareal	1 222 m ²	Arealbruk	LNF-område,Nåværende	Områdenavn	LNF
Delareal	1 222 m ²						
Arealbruk	LNF-område,Nåværende						
Områdenavn	LNF						



**Saltdal Kommune**

Postadresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Dato: 11.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	10	Bnr:	80	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gammelveien 26, 8252 ROGNAN						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

**Saltdal kommune**

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Utskriftsdato: 11.05.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1840	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gammelveien 26, 8252 ROGNAN								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Saltdal kommune

Kommunenr.	1840	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gammelveien 26, 8252 ROGNAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vannavgift	1 827,36 kr
Abn. vann Bolig >75	1 832,64 kr
Kloakkavgift	2 057,50 kr
Abn. avløp Bolig >75	1 834,48 kr
Eiendomsskatt	3 133,00 kr
Abn. avløp bolig >75	1 994,00 kr
Vannavgift	1 986,24 kr
Abn. vann bolig >75	1 992,00 kr
Kloakkavgift	1 892,90 kr
Feie-/Tilsynsavgift bolig	322,00 kr
Sum	18 872,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie-/Tilsynsavgift bolig	0%	1	419.00	1/1	0 %	419,00 kr	104,75 kr
Abn. vann Bolig >75	15%	1	3979.16	1/1	0 %	3 979,16 kr	994,78 kr
Vannavgift	15%	100	39.58	1/1	0 %	3 958,30 kr	989,58 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abn. avløp Bolig >75	15%	1	4246.17	1/1	0 %	4 246,17 kr	1 061,54 kr
Kloakkavgift	15%	100	43.45	1/1	0 %	4 344,70 kr	1 086,18 kr
Eiendomsskatt Boliger	0%	1044400	3.00	1/1	0 %	3 133,00 kr	783,25 kr
Sum						20 080,33 kr	5 020,08 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Iris kundesenter

Dato: 30.04.26

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1840.10.80.0.0

Adresse: Gammelveien 26

Eierkontakt: Isaksen Elisabeth

Eiendommen er ikke registrert bebodd. Ingen renovasjon.

Minstepris for renovasjon, per boenhet er for 2026 kr 3.955,64* (dunk) - kr 4 620,56* (UG/OG-anlegg)

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.



Adresse Gammelveien 26, 8252 ROGNAN	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290524
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 188816355
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 80
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
287,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 378,49 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 375 kWh
---	---



Gammelveien 26, 8252 ROGNAN



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energi bruk Nei	Lekkasje tall Nei
Solceller Nei	



Gammelveien 26, 8252 ROGNAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperatur

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. Monter 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 persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert veggglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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 MiniID.

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 oppfordret 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 grunnnet 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26260015 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109

Gammelveien 26, 8252 Rognan.

Gnr. 10, Bnr. 80, Saltdal kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsme gler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 26260015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

982 59 109
daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske