

Velkommen til

Rådhusgata 8 B, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rådhusgata 8 B
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	950 000,-	**BRA/BRA-i**	53 / 47 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	951 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	13 437,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	964 527,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 135,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Rådhusgata 8 B!

En sentral og praktisk 2-roms andelsleilighet med gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger sentralt og samtidig tilbaketrukket på Rognan, i et rolig og etablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk. Bygningen er fra 1973 og ligger på en tilnærmet flat tomt med plen og beplantning. Herfra er hverdagen enkel, med en kort spasertur til Rognan sentrum hvor du finner dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og bibliotek. Fra fellesbalkongen ser du ut over nabolaget med fjellene i bakgrunnen - en fin ramme for morgenkaffen.

Beliggenheten er ideell for familier, med Rognan barnehage og barneskole under ti minutter unna til fots. For den aktive er det flere treningssentre som Feel24 og Arena gym, samt Saltdalshallen innen gangavstand. Området byr også på enkel tilgang til flotte turområder.

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
Rådhusgata 8 B, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2 i NYÅKER BORETTSLAG, org.nr. 954794342, SALTDAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	963 437,-
Prisantydning	kr	950 000,-
Andel fellesgjeld	kr	13 437,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	964 527,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	972 427,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 1 090,- 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.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 135,- pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 102 465,- pr 11-05-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12138592926
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 11.05.2026: kr 102 465,-
Andel av saldo: kr 13 437,-
Restløpetid: 16 terminer
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05%
Merknad: Siste termin 31.03.2030.

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 85 223,-

Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 42 356,-

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2-roms andels leilighet.
1: 47 m²,
Kjeller: 6 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
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
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer garasje samt biloppstillingsplass på felles asfaltert uteareal foran boligen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 807, SALTDAL kommune.
Tomtestørrelse 1 853 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger datert 11.05.26.

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, trær og busker. Det er asfaltert biloppstillingsplass foran boligen.
Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 24.05.26

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser/leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er trolig fra 1973.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Tomten er tilnærmet flat. Utomhusarealet er opparbeidet med plen, trær og busker. Det er etablert asfaltert biloppstillingsplass foran boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Stikkledningene er felles for borettslaget. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
1973 ifølge ferdigattest datert 24.08.73

Innhold
Eiendommen er en 2-roms andelsleilighet i en flermannsbolig.

1. etasje
BRA-i 47 m²: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Kjeller
BRA-e 6 m²: Bod.

Leiligheten har tilgang til en felles balkong. I tillegg disponeres det felles vaskerom i kjeller, samt fellesareal på loftet som benyttes til lagring.

Oppgitte areal i kjeller gjelder egen kjellerbod i fellesanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i arealene. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Arealer utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget, noe som kan påvirke boligens totale BRA.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Andelsleilighet fra 1973 med eldre, men velholdt standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med eikefiner profilerte fronter fra Nygård trevarefabrikk, med under- og overskap. Benkeplaten er av lys

laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Mellom benkeplate og overskap er det montert vinylbelegg som backsplash. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr, samt frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken på ca. 120 liter, fra 2015, er lokalisert på kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasje, hakk og brekkasje i benkeplaten, samt noe fuktskade på innredningen ved oppvaskkummen.

Bad:
Badet er trolig fra byggeår med enkle oppgraderinger som dusjkabinett og servantskap. Innredningen består av innredning med heldekkende servant, speil og lys over servant, vegghengt skap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Gulvet har elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Badet ventileres via veggventil. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i kjelleren er av betong.

Innvendige dører:
Leiligheten har lakkerte furudører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er lokalisert stoppeventil for leiligheten i kjøkkenskapet, samt en stoppekran i kjelleren.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Stakeluke er lokalisert i kjelleren.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Badet har naturlig ventilering via veggventil. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2015, og er lokalisert på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har fordelingskap i felles oppgang. Anlegget har seks automatsikringer og to jordfeilbrytere. Hovedsikring på 32 A. Elektronisk strømmåler. Skapet deles med naboleiligheten 8A. Det elektriske anlegget er fra 1973.

Branntekniske forhold:
Entrédøren til leiligheten har ingen brannklassifisering. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod i fellesanlegg. I tillegg er det tilgang til felles vaskerom og bodarealer i kjeller, samt fellesareal på loft benyttet til lagring.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er ikke etablert musesikring i nedre kant av konstruksjonen. Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. To av vinduene mangler pakning mellom karm og vindu, og vinduene trenger noe vedlikehold.

- Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, slik at kald trekk kan oppstå. Dør mangler pakning mellom dørblad og karm, og døren tar noe i terskel ved åpning og lukking.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på over 22 mm i gang/entré gjennom hele rommets lengde. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. På åpen mur og gulv i kjellerbod er det påvist indikasjoner på fuktighet i betongen i form av saltutslag. Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel og bør justeres.

- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Belegg har sviskade etter gulvvarme. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende funksjon.
- Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet har generell stor slitasje, hakk og brekkasje i benkeplaten, samt noe fuktskade på innredningen ved oppvaskkummen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Dreneringen er trolig fra 1973. Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Vedlikehold og utskifting er borettslagets og andelseiers ansvar i henhold til vedtektenes § 5.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Entrédør til leiligheten har ingen brannklassifisering og er utett. Det er ikke foretatt hulltaking i skillekonstruksjon mellom tilstøtende leilighet, og det foreligger ikke prosjekteringsgrunnlag som dokumenterer utførelse i konstruksjonen mellom boenhetene.

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

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:

Pkt. 29 - Garasjen er i dårlig stand.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag av metall i sort utførelse.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Dører:
Bygningen har malt entredør til leiligheten.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten disponerer felles balkong.

Leiligheten disponerer garasje.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten i Rådhusgata 8 B ligger sentralt og tilbaketrukket på Rognan. Herfra er hverdagen enkel, med alt du trenger i gangavstand. Fra fellesbalkongen ser du ut over et rolig nabolag med fjellene i bakgrunnen, en fin ramme for morgenkaffen.

En kort spasertur tar deg til Rognan sentrum med dagligvarehandel, apotek, vinmonopol og bibliotek. For familier er det trygt å vite at Rognan barneskole og Rognan barnehage er under ti minutter unna til fots, og Saltdal ungdomsskole er også i nærheten. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk.

For den aktive er det flere treningssentre og Saltdalshallen innen gangavstand. Beliggenheten gir også enkel tilgang til flotte turområder som preger regionen. Rognan stasjon ligger en spasertur unna og har togforbindelse videre, mens bussholdeplassen i sentrum gir god lokal mobilitet.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg, datert 24.08.1973. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten disponerer en felles balkong. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen bygningsdokumentasjon for dette tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet.

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.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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 er delvis regulert til boliger (1 218 m²) i reguleringsplan 1975004, Rognan Midtre Øst, vedtatt 12.09.1975. Deler av eiendommen er i samme plan regulert til kjørevei, privat vei og garasje. Denne planen er i hovedsak erstattet av en nyere kommunedelplan, men gjelder fortsatt for et delareal på 587 m² av eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 2005006, Rognan sentrum Alt.2, vedtatt 26.04.2005. I planen er hoveddelen av eiendommen (1 266 m²) avsatt til fremtidig boligområde (B4). Videre er deler av eiendommen avsatt til veiareal (252 m²) og parkering (335 m²). Planens bestemmelser angir at for eksisterende boligområder skal den eldre reguleringsplanens øvrige bestemmelser gjelde.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2009 (plan-ID 2009005), vedtatt 25.06.2009. Dette er en overordnet plan for kommunen, og arealbruken for den aktuelle eiendommen er ikke spesifisert.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 371 648,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 486 592,-.

Andel felles formue
kr 38 134,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget Nobl og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Mudathir Gabir E Elsharif

Heftelser og servitutter
Fellesobl. for bor.innsk.
Dagboknr.: 2751
Dato: 26.04.1990
Beløp: 138 600
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 7 544 962

Pantedokument
Dagboknr.: 943927
Dato: 15.08.2019
Beløp: 250 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Orgnr: 984 851 006

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4466
Dato: 28.03.1994
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Dragefossen Kraftanlegg AS
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3590
Dato: 14.06.1973
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 135
Dato: 09.01.1985
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. 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.

Andre relevante opplysninger
Nyåker borettslag er et borettslag i Saltdal kommune som består av 8 andeler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nobl. Styreleder er Thor Fredrik Heier. Kontakt: nyaaker@mittnobl.no.

Fra innkalling til ordinær generalforsamling 20. mai 2026 fremgår følgende saker til behandling:

* Godkjenning av årsregnskap og årsmelding for 2025.
* Fastsettelse av styrehonorar.
* Valg til styret.
* Innkjøp av seriekoblede røykvarslere.

Ifølge styrets årsmelding for 2025 er styret i en prosess om skifte av tak og installering av seriekoblet brannvarslingsanlegg. Kostnader for takskifte er ikke spesifisert.

Borettslaget har ikke heis eller systemlås.

Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for egen bolig. Dette omfatter blant annet vinduer, rør, sikringsskap, ledninger, varmekabler og innvendige flater. Ansvaret inkluderer også oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger frem til fellesledningen, samt rensing av sluk på verandaer/balkonger.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 77 670,- (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 markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers 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 av Ben Inge Alvestad i Takstingeniør Alvestad AS den 24-05-2026.
Oppgitte areal i kjeller gjelder egen kjellerbod i fellesanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e/BRA. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 24.05.26
Selgers egenerklæring, datert 26.05.26
Energiattest, datert 26.05.26
Vedtekter, datert 23.08.06
Innkalling til generalforsamling med regnskap for år 2025
Boligopplysninger forretningsfører, datert 11.05.26
Bygningstegninger, datert 1972
Ferdigattest, datert 24.08.73
Matrikkelrapport, datert 11.05.26
Grunnkart, datert 11.05.26
Reguleringsplankart, datert 11.05.26
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
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
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
E-post: 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



Fasade




8




8







































Plantegning



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

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

RÅDHUSGATA 8B

Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognan sentrum Linje 472	**3 min** 0.2 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**12 min** 1 km
Bodø lufthavn	**1 t 23 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	**7 min** 0.6 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser	**10 min** 0.9 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**5 min** 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dragefossen	**2 min**
Extra Rognan	**3 min**

> «Trygt og godt nabolag, et godt sted for barn å vokse opp.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

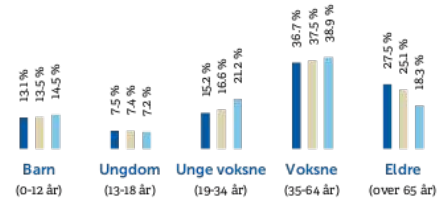
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rognan sentrum/Høgbakken	1 159	610
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rognan barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 0.5 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	**20 min** 1.7 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn	**5 min** 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rognan	**3 min**
Coop Extra Rognan Post i butikk	**3 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

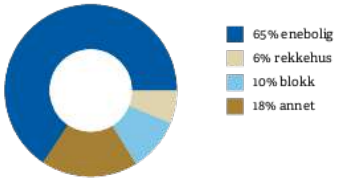
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Saltdalshallen Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Rognan barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**10 min** 0.9 km
Feel24 Rognan	**3 min**
Family Sports Club Rognan	**3 min**

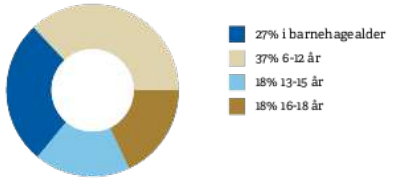
BOLIGMASSE



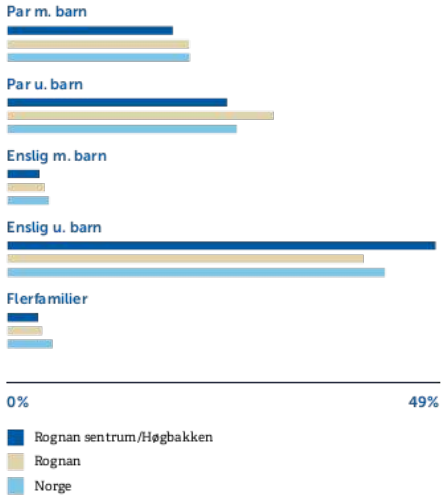
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	**5 min**
Rognan Vinmonopol	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



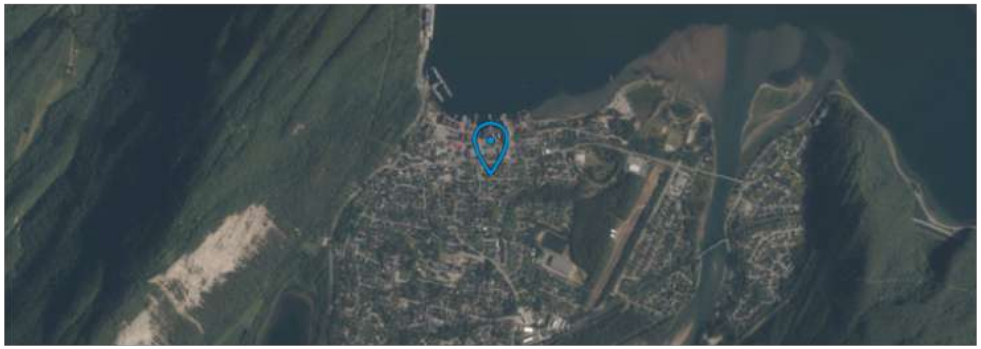
FAMILIESAMMENSETNING

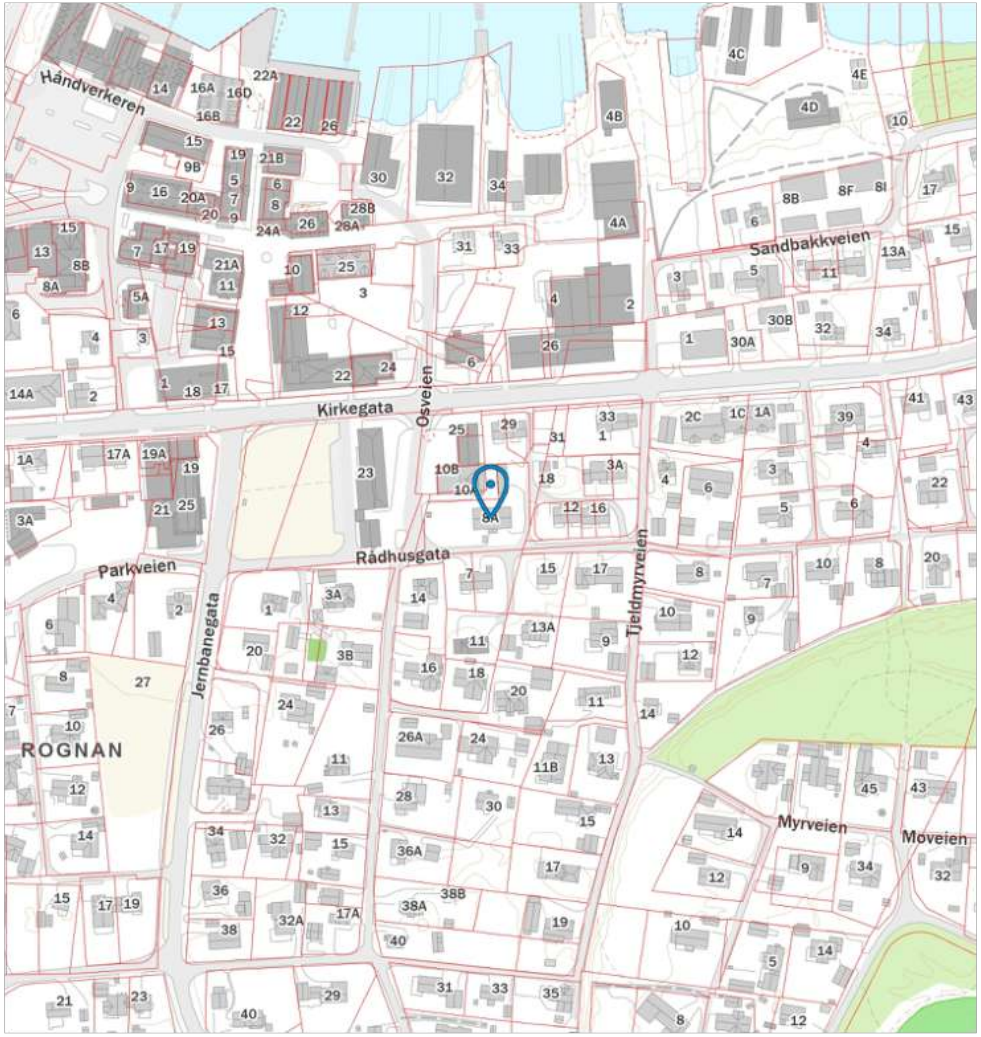


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

2-roms andels leilighet.
Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43, bnr. 807
Andelsnummer 2

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21540-1139 **Eiendomsverdi ref nr:** WX1553

Autorisert foretak: Takstingeniør Alvestad AS

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.

Takstingeniør Alvestad AS

Takstingeniør Ben Inge Alvestad er en uavhengig og autorisert takstmann. Ben har jobbet som tømrer i 15 år, og tok mesterbrev i 2017. Han fullførte takstingeniør utdanningen ved NEAK i 2023 og er derfor oppdatert på alle nye lovendringer og forskrifter.

Takstingeniør Alvestad er autorisert ved, og tilsluttet bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Norsk Takst har den beste og mest omfattende utdanningen, og stiller høye krav til jevnlig faglig oppdatering.

Vi takserer i hele Salten. Det vil si kommunene Beiarn, Bodø, Fauske, Gildeskål, Hamarøy, Saltdal, Steigen og Sørfold. Takseringer utenfor dette området kan vurderes ved forespørsel.

TAKSTINGENIØR ALVESTAD

Rapportansvarlig

Ben Inge Alvestad

Ben Inge Alvestad

TakstAlvestad@outlook.com
911 33 197

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 utfra 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 bores et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i en flermannsbolig fra 1973. Flermannsboligen er over to etasjer med kjeller, loft og felles trapperom. Boenheten ligger i 1. etasje og inngår i Nyåker Borettslag, som består av totalt åtte borettsandeler.

Leiligheten disponerer felles vaskerom og bodarealer i kjeller, samt fellesareal på loft benyttet til lagring. I tillegg felles balkong og uteareraler opparbeidet med plen, trær og asfaltert biloppstilling.

2-roms andels leilighet. - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall i sort utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt entredør til leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Leiligheten har bruksslitasje, samt små hakk både på gulvbelegg og hjørnelister.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv har noe knirk enkelte plasser.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong.
Innvendig har leiligheten lakkerte furudører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er trolig fra byggeår med enkle oppgradering som dusjkabinett.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel mot sluk er målt til 12mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er innredet med gulvstående toalett, innredning med heldekkende servant, speil og lys over servant, vegghengt skap og dusjkabinett.
Badet har naturlig ventilering via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Våtsone er mot kjøkkenet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med eikefiner profilerte fronter fra Nygård trevarefabrikk. Benkeplaten er av lys laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Mellom benkeplate og overskap er det montert vinylbelegg som backsplash. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og komfyr, samt frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
I kjøkkenskapet er det lokalisert stoppeventil for leiligheten.
samt er det stoppekran i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er lokalisert i kjelleren.
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er lokalisert på kjøkker ved siden av vaskemaskin i skap. Tanken er fra 2015.
Leiligheten har fordelingskap i felles oppgang. Leiligheten har seks automatsikringer samt to jordfeilbrytere, en hovedsikring på 32 A.
Elektronisk strøm avleser. Skapet deles med naboleiligheten 8A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.
Dreneringen er trolig fra 1973.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomen er tilnærmet flat.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra byggeår.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Stikkledningene er felles for borettslaget.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andels leilighet.

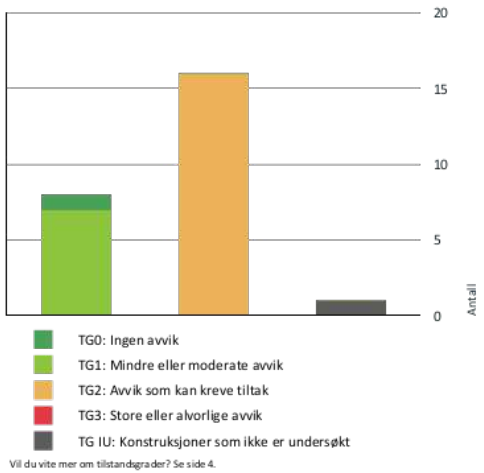
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er delvis eller enkelt beskrevet uten tilstandsvurdering. Da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andels leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELS LEILIGHET.

Byggeår
1973

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.
Mose bør fjernes.



Pappshingel med mose.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall i sort utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.



Takrenner og nedløp i metall



Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

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

Det er ikke etablert musesikring på stående kledning.
Det er ikke tilstrekkelig lufting i nedkant av liggende kledning.

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

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Tilstandsrapport



Stående og liggende kledning.



Stående kledning mangler musesikring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

To av vinduene mangler pakning mellom karm og vindu.
Vinduer trenger noe vedlikehold.

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

Pakning må monteres slik at vindu blir tett.
Normalt vedlikehold av vinduer.



Vindu mangler pakning i nedkant



Vindu fra 2005.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt entredør til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør mangler pakning mellom dørblad og karm, samt dør tar noe i terskel ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Pakning bør monteres.



Entredør til leiligheten

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Leiligheten har bruksslitasje, samt små hakk både på gulvbelegg og hjørnelister.

Tilstandsrapport



Stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv har noe knirk enkelte plasser.

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.

Ved stikkmåling er det målt en høydeforskjell på over 22 mm i gang/entre gjennom hele rommets lengde. Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus.

Konsekvens/tiltak

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



Høydemåling

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er på åpen mur og gulv i kjellerbod påvist indikasjoner på fuktighet i betongen i form av saltutslag.

Konsekvens/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.

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.



Saltutslag i bod kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten lakkerte furudører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er trolig fra byggeår med enkle oppgradering som dusjkabinett og servantskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:

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

Belegg har sviskade etter gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av gulvoverflater bør vurderes.



Sviskade etter gulvarme.



Sviskade etter gulvvarme

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med gulvstående toalett, innredning med heldekkende servant, speil og lys over servant, vegghengt skap og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Veggventil

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med eikefiner profilerte fronter fra Nygård trevarefabrikk. Benkeplaten er av lys laminat med dobbel oppvaskkum i stål. Mellom benkeplate og overskap er det montert vinylbelegg som backsplash. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og komfyr, samt frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har generell stor slitasje, samt hakk og brekkasje i benkeplaten.
Noe fuktskade på innredningen ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkken.



Kjøkken.



Skade på benkeplate.



Fuktskade på innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.
I kjøkkenskapet er det lokalisert stoppeventil for leiligheten, samt er det stoppekran i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kobberrør og stoppeventil.



Stoppekran opp til leiligheten.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er lokalisert i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluke i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er lokalisert på kjøkken ved siden av vaskemaskin i skap. Tanken er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Leiligheten har fordelingskap i felles oppgang. Leiligheten har seks automatsikringer samt to jordfeilbrytere. Hovedsikring på 32 A.
Elektronisk strøm avleser. Skapet deles med naboleiligheten 8A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Fordelingsskap deles med nabo.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er trolig fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomen er tilnærmet flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Stikkledningene er felles for borettslaget.

Vurdering av avvik:

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utskifting av byggets utvendige bygningsdeler er borettslagets og andelseiers ansvar. Dette er spesifisert i vedtektene under § 5.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Entrédør til leilighet har ingen brannklassifisering, samt er utett.
Det er ikke foretatt hulltaking i skillekonstruksjon mellom tilstøtende leilighet og det er heller ikke fremvist prosjekteringsgrunnlag som dokumenterer utførelse i konstruksjonen mellom bo-enhetene.
Takstmannen kan dermed ikke uttale seg om branntekniske forhold mellom enhetene er ivaretatt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/47 m²

2-roms andels leilighet.: Kjøkken, Stue, Entré, Bad, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**950 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	38
Fradrag for andel felles gjeld	-	13 437
Konklusjon markedsverdi		**950 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håndverkeren 21A ,8250 ROGNAN 47 m² 1982 1 sov	15-01-2024	1 700 000	**1 700 000**		1 700 000	**36 170**
2	Ringveien 4A ,8250 ROGNAN 79 m² 2007 3 sov	01-08-2022	1 160 000	**1 000 000**	1 217 750	2 217 750	**28 073**
3	Rådhusgata 8E ,8250 ROGNAN 39 m² 1973 1 sov	07-01-2026	1 200 000	**1 080 000**	14 229	1 094 229	**28 057**
4	Ringveien 4B ,8250 ROGNAN 83 m² 2006 2 sov	05-02-2026	1 200 000	**1 200 000**	1 024 365	2 224 365	**26 800**
5	Rådhusgata 8C ,8250 ROGNAN 47 m² 1973 1 sov	08-05-2023	650 000	**650 000**	22 382	672 382	**14 306**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	49 620
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**49 500**

Teknisk verdi bygninger

2-roms andels leilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andels leilighet.	Kr.		**1 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 050 000**

Tomteverdi

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

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

Kommentar
Andel av tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

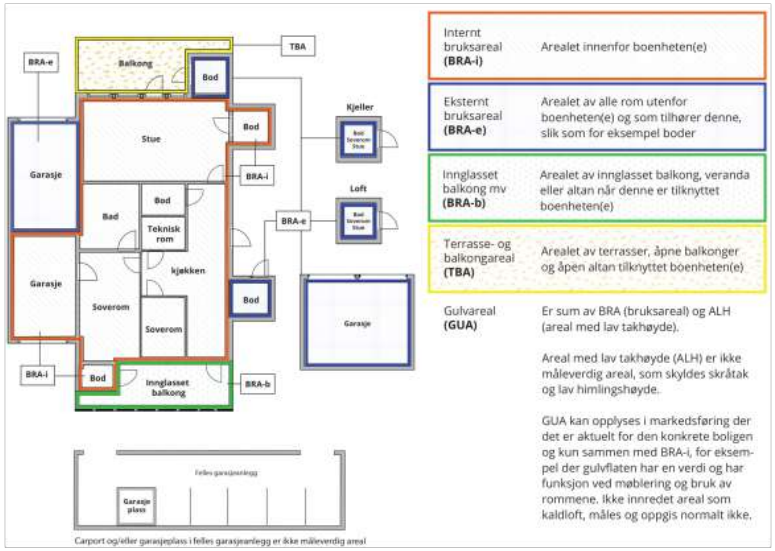
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andels leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	47			47	
Kjeller		6		6	
SUM	**47**	**6**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, entré, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppgitte areal i kjeller gjelder egen kjellerbod i fellesanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e/BRA. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Ben Inge Alvestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	807	0	0	1853 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rådhusgata 8 B

Hjemmelshaver
Nyåker Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8B/Nyåker Borettslag	954794342	8B	BOLIGBYGGELAGET NOBL	Elsharif Mudathir Gabir Elhassan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2	38	*31.12.2025*	13 437	*11.05.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert på Rognan, i kort gangavstand til Rognan sentrum. Område har godt utviklet infrastruktur og tilgang til offentlige tjenester og skoler. Skoler i området inkluderer Rognan barneskole (1.-7. trinn), Saltdal ungdomsskole (8.-10. trinn) og Saltdal videregående skole. Flere barnehager, både kommunale og private, ligger i nærheten. Dagligvarebutikker som Coop Extra og Spar dekker det daglige behovet, og andre tjenester som apotek og postkontor er lett tilgjengelige. Nærområdet har også offentlige tilbud som legekontor og bibliotek.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område som omfattes av reguleringsplan for Rognan Midtre Øst (plan-ID 1975004), hvor arealet er regulert til boligformål. Gjeldende kommuneplanens arealdel 2009-2013 danner grunnlag for videre planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen

Om tomten

Tomten fremstår som flat og normalt utnyttet i henhold til boligens plassering. Utomhusarealet er opparbeidet med plen, trær og busker. Det er etablert asfaltert biloppstillingsplass foran boligen, som gir tilfredsstillende parkering i henhold til normalt behov for boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	4	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Rådhusgata 8B, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 807
1840 SALTDAL

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WX1553

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elsharif, Mudathir Gabir Elhassan
26.05.2026 Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mudathir Gabir E Elsharif

Boligen

Rådhusgata 8B
8250 ROGNAN

1840-43/807/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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, 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**

6. 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

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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

18. 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**

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

20. 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**

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

22. 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**

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasje i dårlig stand

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. 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.

Boligopplysninger:

Nyåker Borettslag
Rådhusgata 8 B
8250 ROGNAN

Vår ref.: 540/2
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Elsharif Mudathir Gabir Elhassan

Organisasjonsnr: 954 794 342 **Andelsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 135**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 4 135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 437	Gjeld siste årsoppg.:	14 193
Klient ajourf. lån:	102 465,17	Klient gj. s. årsoppg.:	108 231

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12138592926, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 11.05.2026: 102 465
Andel av saldo: 13 437
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2030)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thor Fredrik Heier
Adresse: Rådhusgata 8 F
Postnr/-sted: 8250 ROGNAN
Telefon: Mob.: +4740224510
E-post: nyaaker@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 193	Andre inntekter:	1 124
Annen formue:	38 134	Utgifter:	925		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 325
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973
Gårds/bruksnr: 43/807
Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1853

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003244100

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1973
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2

Boligopplysninger:

Nyåker Borettslag
Rådhusgata 8 B
8250 ROGNAN

Vår ref.: 540/2
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Elsharif Mudathir Gabir Elhassan

Organisasjonsnr: 954 794 342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 2-roms
Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett
2 - Storbyansiennitet
2 - Andel i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Nyåker Borettslag

Onsdag 20.05.2026, kl. 18:00 Sted: Rådhusgata 8 F

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Fastsetting av styrehonorar for styreperioden 2024/25 var som følger:

Styreleder godtgjøres med 7.500,-

Øvrige styremedlemmer godtgjøres med 4.000,-

Forslag til vedtak: Styreleders innstilling:

Ingen endring av styrehonorar for perioden 2025/26.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Thor Fredrik Heier
Nestleder, Sandra Helen Eriksen Mietinen
Styremedlem, Ann Lyngedal
Varamedlem, Elsharif Mudathir Gabir Elhassan
Varamedlem, Guri Solheim Clark

5.1 Valg av styremedlem

Ann Lyngedal er på valg, og ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ann Lyngedal velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Guri Solheim Clark og Elsharif Mudathir Gabir Elhassan er på valg, og ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Guri Solheim Clark og Elsharif Mudathir Gabir Elhassan velges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Seriekoblede røykvarslere

Tilbud mottatt fra Trygg365.no på to typer seriekoblede røykvarslere, etter tips fra Nobl:

Cavius er laget som et enkelt "gjør det selv"-system som dere selv kan montere. Varslerne monteres enkelt med skruer eller selvklebende brakett.

- Optisk seriekoblet røykvarsler med 5 års utskiftbart batteri: **399 kr eks. mva per stk**

Dersom dere ønsker app og oversikt over systemet kan dette også kobles til **Cavius Hub**:

- Hub: **1 399 kr eks. mva**

Ajax er et mer avansert alarmsystem og må monteres av **sertifisert Ajax-montør**.

- Optisk røykvarsler: **1 099 kr eks. mva per stk**
- Hub: **ca. 3 700 kr eks. mva**

Ved Ajax vil **montering komme i tillegg**, og prisen vil avhenge av om alle leiligheter er tilgjengelige samtidig, eller om montør må komme tilbake flere ganger. Vi kan også utføre montering på Cavius, men her pleier kunder selv å gjøre det.

Styrets innstilling: Innkjøp godkjennes av generalforsamlingen, og følges opp av styret.

6.2

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Nyåker Borettslag

Organisasjonsnummer: 954794342

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 8

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Saltdal kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Thor Fredrik Heier
Nestleder, Sandra Helen Eriksen Mietinen
Styremedlem, Ann Lyngedal
Varamedlem, Elsharif Mudathir Gabir Elhassan
Varamedlem, Guri Solheim Clark

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Antall styremøter avholdt i perioden: 1
Dugnader, felles tiltak: 0
Eierskifter i perioden: 0

Vedlikeholdsarbeid: Ikke noe spesielt vedlikeholdsarbeid gjennomført, men kontroll av brannslukningsapparater og bygningssjekk gjennomført.

Styrets mening om boligselskapets økonomiske situasjon, som evt. endring av felleskostnader, ekstraordinære vedlikeholdskostnader e.l.

Økonomien er i balanse etter justeringer av felleskostnadene. Styret i prosess om seriekoblet brannvarslingsanlegg og skifte av tak.

Annen informasjon:

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.01.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		354 356	346 360	346 361	378 363
SUM INNTEKTER		**354 356**	**346 360**	**346 361**	**378 363**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	790	791	791	790
Styrehonorar	3	15 500	15 500	15 500	15 500
Kontingent	4	2 800	1 200	1 200	2 800
Revisjonshonorar	5	7 500	7 125	7 303	7 500
Forretningsførerhonorar		25 512	21 694	22 790	28 016
Løpende kontrakter	6	8 125	8 501	10 500	8 409
Andre honorar og innleide tjenester	7	8 938	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	13 566	59 524	28 000	48 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	28 000
Forsikring	9	45 727	40 460	45 726	48 073
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	10	130 718	132 454	144 489	138 525
Energi		9 255	10 974	10 000	10 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	3 749	0	0
Andre driftsutgifter	11	2 225	3 536	6 560	3 300
SUM KOSTNADER		**270 655**	**305 508**	**292 859**	**338 913**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**83 701**	**40 852**	**53 502**	**39 450**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		8 573	4 521	0	8 000
Rentekostnader		7 050	8 881	9 446	5 094
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 523**	**-4 361**	**-9 446**	**2 906**
ÅRSRESULTAT		**85 223**	**36 492**	**44 056**	**42 356**

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	578 639	578 639
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**578 639**	**578 639**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		11 927	11 369
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	297 662	232 053
Sum omløpsmidler		**309 589**	**243 422**
SUM EIENDELER		**888 228**	**822 061**

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Fond til fremtidig vedlikehold		0	100 846
Annen egenkapital		621 766	435 696
Sum egenkapital	**14**	**622 566**	**537 342**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	15	108 231	130 912
Borettsinnskudd	16	138 600	138 600
Sum langsiktig gjeld		**246 831**	**269 512**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 615	13 177
Påløpne renter		30	1 017
Periodisert gjeld		1 187	0
Avsatt strøm		0	1 013
Sum kortsiktig gjeld		**18 831**	**15 207**
Sum gjeld		**265 663**	**284 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**888 228**	**822 061**
Pantestillelser	17	246 831	269 512

Sted:_____, dato:_____

Thor Fredrik Heier	Sandra Helen Eriksen Mietinen	Ann Lyngedal
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Note 0 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler IB	228 215	214 837
Endring disponible midler		
Årets resultat	85 223	36 492
Avsetning til vedlikeholdsfond		
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-22 681	-23 113
Endringer i andre langsiktige poster		
Årets endringer disponible midler	**62 542**	**13 378**
Disponible midler UB	290 757	228 215
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	309 589	243 422
- Kortsiktig gjeld	18 831	15 207
Disponible midler	**290 758**	**228 215**
Plasseringskonto	**158 369**	**129 224**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventulle avdrag på IN) under "Totalt budsjett" i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuell avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5400 Arbeidsgiveravgift	790	791
Sum	**790**	**791**

Selskapet har ingen ansatte.
Kostnadsført arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	15 500	15 500
Sum	**15 500**	**15 500**

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden 2024/25.

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	2 800	1 200
Sum	**2 800**	**1 200**

Noter 540 Nyåker Borettslag org.nr. 954794342

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	7 500	7 125
Sum	**7 500**	**7 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 125	8 501	10 500	8 409
Sum	8 125	8 501	10 500	8 409

Note 7 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 938	0
Sum	**8 938**	**0**

Nyåker Borettslag

Note 8 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	3 995	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 081	59 524
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 490	0
Sum	**13 566**	**59 524**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	45 467	40 460
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	260	0
Sum	**45 727**	**40 460**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 10 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	87 404	90 344	99 377	92 140
6320 Renovasjon	30 732	30 014	33 016	33 805
7760 Eiendomsskatt	12 582	12 096	12 096	12 580
Sum	130 718	132 454	144 489	138 525

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6553 Lisenskostnader	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	125	741
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	1 808	2 794
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	291	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	2
Sum	**2 225**	**3 536**

Noter 540 Nyåker Borettslag org.nr. 954794342

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris Bygninger 1973	578 639
Bokført verdi pr. 01.01.	578 639
Bokført verdi pr. 31.12	**578 639**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	139 293	0
1930 Annet bankinnskudd	0	102 819
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	158 369	129 234
Sum	**297 662**	**232 053**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

Avsetning i vedlikeholdsfond er avviklet i 2025. Tidligere års fondsavsetning inngår nå i Annen egenkapital. Boligselskapet har egen sparekonto i bank der midler til fremtidig vedlikehold blir avsatt.

	2025	2024
Innskutt egenkapital	800	800
Fond til fremtidig vedlikehold		100 846
Opptjent annen egenkapital 01.01	536 542	399 204
Årets resultat	85 223	36 492
Egenkapital pr. 31.12	**622 565**	**537 342**

Nyåker Borettslag

Note 15 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138592926**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	130 912
Avdrag i perioden:	22 681
Lånesaldo 31.12:	**108 231**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	14 197	14 197
	3	14 193	42 579
	1	12 869	12 869
	3	12 862	38 586

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 0,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Noter 540 Nyåker Borettslag org.nr. 954794342

Note 16 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	138 600
Sum	**138 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 246.831,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 578.639,-

Nyåker Borettslag

Resultat og balanse med noter for Nyåker Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nyåker Borettslag

Styreleder	Thor Fredrik Heier (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ann Lyngedal (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sandra Helen Eriksen Mietinen (sign.)	24.03.2026

Rognan Revisjon AS

Jernbanegata 13/15, 8250 Rognan
NO 974 483 491 MVA

MEDLEM I REVISORFORENINGEN

Til generalforsamlingen i Nyåker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyåker Borettslag som viser et overskudd på kr 85 223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Rognan Revisjon AS

MEDLEM I REVISORFORENINGEN

Jernbanegata 13/15, 8250 Rognan
NO 974 483 491 MVA

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Rognan, 27.03.2026
Rognan Revisjon AS

Elisabeth Aure Jansen
statsautorisert revisor

Rognan Revisjon AS
www.rognanrevisjon.no
Elisabeth Aure Jansen 75 55 17 85

E-post:: firmapost@rognanrevisjon.no
Mads Kristensen 75 55 17 86

Sv: Ny kundemelding den 5. mars 2026 kl. 10.10

Fra: LTKS AS

Til: Nyåker borettslag,

Mottatt: 05.03.2026, 10:23

Hei Thor Fredrik,

Takk for henvendelsen!

Dette kan vi selvfølgelig hjelpe dere med. Basert på informasjonen du sendte (1 røykvarsler i hver av de 8 leilighetene og 4 i fellesområder)

Cavius er laget som et enkelt "gjør det selv"-system som dere selv kan montere. Varslerne monteres enkelt med skruer eller selvklebende brakett.

- Optisk seriekoblet røykvarsler med 5 års utskiftbart batteri: **399 kr eks. mva per stk**

Dersom dere ønsker app og oversikt over systemet kan dette også kobles til **Cavius Hub**:

- Hub: **1 399 kr eks. mva**

Ajax er et mer avansert alarmsystem og må monteres av **sertifisert Ajax-montør**.

- Optisk røykvarsler: **1 099 kr eks. mva per stk**
- Hub: **ca. 3 700 kr eks. mva**

Ved Ajax vil **montering komme i tillegg**, og prisen vil avhenge av om alle leiligheter er tilgjengelige samtidig, eller om montør må komme tilbake flere ganger. Vi kan også utføre montering på Cavius, men her pleier kunder selv å gjøre det.

Med vennlig hilsen,
Support
Trygg365.no

67 12 10 00
Support@trygg365.no

TRYGG 365

Fra: Trygg365 (Shopify) <mailer@shopify.com>
Sendt: torsdag 5. mars 2026 10:10
Til: support@trygg365.no <support@trygg365.no>
Emne: Ny kundemelding den 5. mars 2026 kl. 10.10

Du har mottatt en ny melding fra kontaktskjemaet i nettbutikken din.

Landskode:
NO

Navn:
Thor Fredrik Heier

E-post:
nyaaker@mittnobl.no

Navn Borettslag/Sameie:
Nyåker borettslag

Telefon:
40224510

Antall Boliger:
8

Hva Kan Vi Hjelpe Dere Med?:
Hei!

Vi i Nyåker borettslaget vurderer innkjøp av seriekoblede røykvarslere. Per nå har vi 1 røykvarsler i hver av de 8 leilighetene og 4 i fellesområdene, og jeg ser for meg at det blir aktuelt med å videreføre det antallet. Boligbyggelaget Nobl har tipset styret om Cavius og Ajax. Jeg ber om uforpliktende tilbud på disse inkl. montering.

Mvh Thor Fredrik Heier, styreleder

NBBL-dok nr 2.02

Sist revidert 23.08.2006

Vedtekter for tilknyttede borettslag

Vedtekter

Nyåker borettslag org nr 954 794 342

tilknyttet

Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 04.06.1973, sist endret den 21.05.2025

1. **Innledende bestemmelser**

1-1 Formål

Nyåker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Saltdal kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører i henhold til § 8-11 i lov om burettslag og § 1-3.

2. **Andeler og andelseiere**

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller

andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. **Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusgata 8A	H0101	43/807	0	1	1	1	Kjøkken

[redacted]

Vegadresse: Rådhusgata 8 A **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	105 Rognan sentrum	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188782272		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188782272: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008
Endre bygningsdata	25.03.2026	25.03.2026

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	180	0	180	0	0	0
H01	4	180	0	180	0	0	0

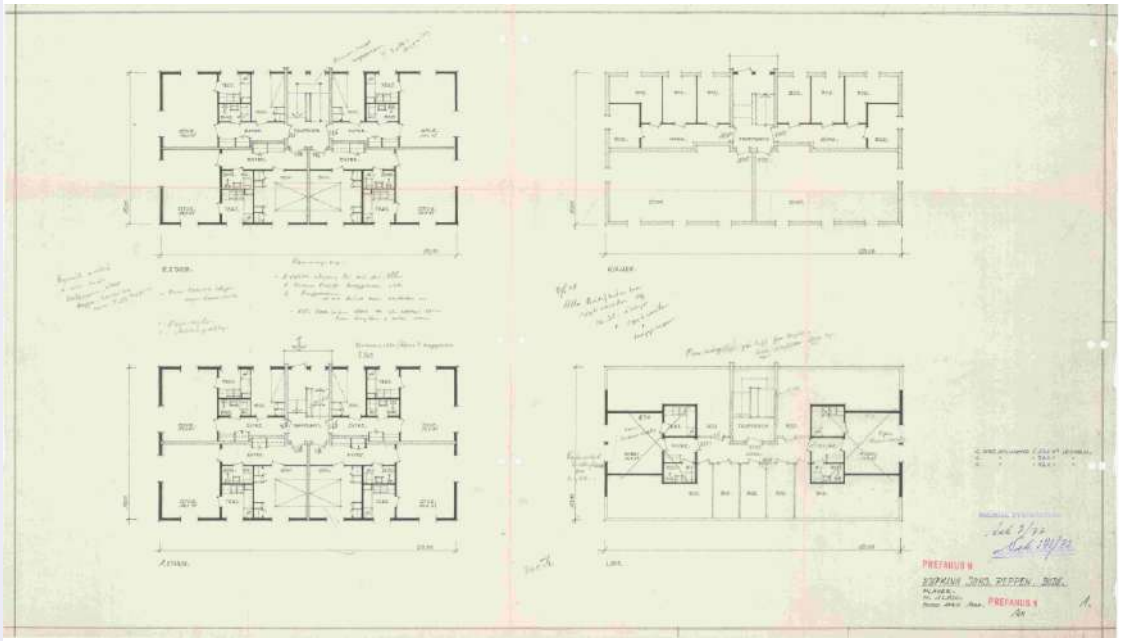
Borettslag

Navn	Nyåker Borettslag	Org.nr	954794342
Adresse	v/Indre Salten Boligbyggelag Postboks 194, 8201 FAUSKE	Ant. andeler	8

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	43/1208	57	Noen fiktive grenser (NF)
Grunneiendom	43/807	1853	

Rapportmal: 'matrikkel' Versjon: '16062020' © Norkart AS





Skjema G

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
8250 Rognan			43	218	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Hybelhus 8 oligbygg	21/12.71.	dato	sak 141/72.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Prefahus A/S v/Johs. Reppen	Speiderveien 8, 8000 Bodø.	23369

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Prefahus A/s.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Prefahus A/s.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rognan den 24/8 - 73.

Stein Nordal
for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Etterstryk forbudt

Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/807
Adresse: Rådhusgata 8A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/807
Adresse: Rådhusgata 8A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

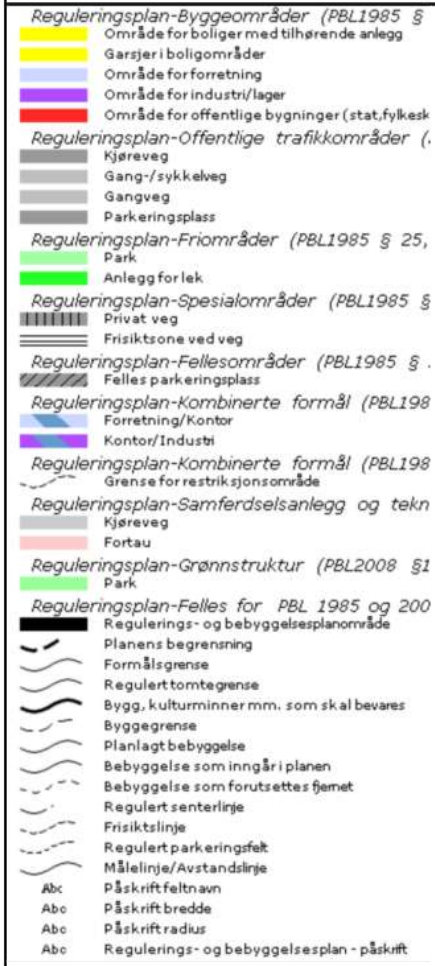
N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.05.2026

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	807	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rådhusgata 8A, 8250 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005006
Navn	Rognan sentrum Alt.2
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	26.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/348/Kommunedelplan%20Rognan%20sentrum%20med%20beskrivelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 252 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 587 m^2 **KPRestriksjoner** Område unntatt for rettsvirkning
	Delareal 1 266 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig **Områdenavn** B4
	Delareal 335 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

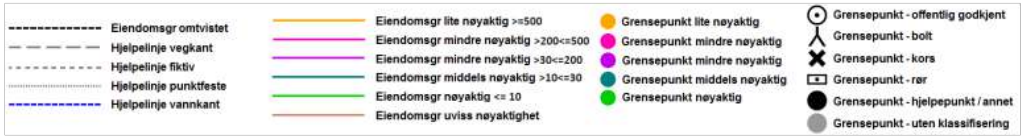
Id	1975004
Navn	Rognan Midtre Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/10/Bestemmelser%20Rognarn%20%c3%b8st.pdf - https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/86/Sykehjemstomta.pdf
Delarealer	**Delareal** 254 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 334 m^2 **Formål** Privat veie
	Delareal 47 m^2 **Formål** Garasje
	Delareal 1 218 m^2 **Formål** Boliger

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1840 - 43/807//



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 853,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7442714,58	**Øst**	517192,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7442732,72	517194,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,43	
2	7442732,91	517200,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,35	
3	7442751,57	517199,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,69	
4	7442752,53	517213,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,24	
5	7442752,73	517216,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,86	
6	7442718,56	517217,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	34,18	
7	7442710,66	517214,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,29	
8	7442706,2	517213,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,69	
9	7442704,53	517185,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,68	
10	7442703,51	517170,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,36	
11	7442702,9	517161,1	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,37	
12	7442722,62	517160,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,73	
13	7442731,3	517162,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,98	

enova

Energiattest

F

Adresse
Rådhusgata 8A, 8250 ROGNAN

Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301968**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **188782272**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **807**
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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
265,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **371,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 482 kWh**

Detaljering

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

Rådhusgata 8A, 8250 ROGNAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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



Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26260017 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Rådhusgata 8 B, 8250 Rognan.
Andelsnr. 2 i NYÅKER BORETTSLAG, org.nr. 954794342, 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 eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 26260017
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

EiendomsMegler 1

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no