

Velkommen til

Høgbakkveien 35, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høgbakkveien 35
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1945
BRA/BRA-i	251 / 190 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Høgbakken sørvest, ca. 1,6 km fra Rognan sentrum. Her bor du i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Det er svært kort gangavstand til både Rognan barneskole og Saltdal ungdomsskole, samt nærhet til flere barnehager - noe som gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier. Rognan sentrum byr på et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, kaféer, helsetjenester og øvrige tilbud. Området er omgitt av flotte natur- og friluftsområder, med enkel tilgang til turterreng, fjell, elv og fjord. For den aktive finnes idrettsanlegg, svømmehall, treningssenter og organiserte fritidstilbud i nærområdet, og småbåthavn med adkomst til Saltdalsfjorden ligger i rimelig nærhet.

Eiendommen ligger på en tilnærmet flat hjørnetomt med gode sol- og lysforhold, begrenset innsyn og utsikt mot sør. Dette gir et luftig og privat preg, med gode rammer for uteopphold og hageliv.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser til Bodø og Fauske, samt togforbindelse fra Rognan stasjon på Nordlandsbanen, noe som gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

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
Høgbakkveien 35, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 1355, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 800 000,-
Omkostninger	kr	96 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 912 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 95 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år

Sum omkostninger kr 96 090,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Ca. kr. 18 579,- for 2025. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Kjøper må tegne eget abonnement for renovasjon. Nåværende eier betaler renovasjon IRIS kr 6 133,- for 2026. Fordeles over 4. terminer. Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 251 m²
GUA: 302 m²
ALH: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
1. etasje BRA-i ca. 90 kvm
2.etasje BRA-i ca. 51 kvm
Kjeller BRA-i ca. 49 kvm

Garasje/uthus:
1. etasje BRA-e ca. 37 kvm
2.etasje BRA-e ca. 24 kvm

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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 1 629 m² på eiet tomt jfr. målebrev datert 20.02.09.
Eiendommen ligger på en romslig og attraktiv hjørnetomt i et rolig og etablert boligområde på Høgbakken. Tomten er tilnærmet flat og lett tilgjengelig, noe som gir gode bruks- og tilpasningsmuligheter både for dagens bebyggelse og eventuelle fremtidige tiltak, innenfor gjeldende planer.

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, eldre trær og beplantning, og har et luftig preg med gode sol- og lysforhold gjennom dagen. Beliggenheten gir samtidig begrenset innsyn, noe som skaper en privat og skjermet atmosfære.

Størrelsen på tomten gir gode muligheter for uteopphold, hage, lek og rekreasjon, og den fremstår som godt egnet for barnefamilier eller kjøpere som ønsker rom rundt boligen. På tomten står også eldre uthus/garasje.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 05.05.26

Byggeår
Bolig 1945 - Garasje/uthus ca. 1953 ifølge tilstandsrapport datert 05.05.26.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 90 kvm: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, vindfang, bod.
2. etasje: BRA-i ca. 51 kvm: 4 soverom, gang.
Kjeller: BRA-i ca. 32 kvm: 2 boder, gang, toalettrom, badstue, vaskerom.

Garasje:
1. etasje: BRA-e ca. 37 kvm: Bod/gang, bod, garasje.
2. etasje: BRA-e ca. 24 kvm: Bod/gang, bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av bolig, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vedlagte tegninger gjelder byggesak 11/58 (1958). Boligen er senere tilbygget, og det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av byggetegninger, byggesøknad, ferdigattest eller brukstillatelse for tilbyggene. Samsvar mellom bygningens faktiske bruk og byggemeldte opplysninger er derfor ikke kontrollert fullt ut. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard ift. byggeår, hvor ulike bygningsdeler har varierende uttrykk som følge av opprinnelig byggeår og senere tilbygg og oppgraderinger. Det er gjennomført enkelte moderniseringer og utskiftninger over tid, blant annet av vinduer (september 2025), kjøkken, deler av bad, elektrisk anlegg og tekniske installasjoner, men eiendommen fremstår ikke som helhetlig oppgradert.

Innvendig har boligen en funksjonell planløsning med romslige oppholdsarealer, og overflater med varierende alder og utførelse. Noen rom holder en enklere standard, mens andre har vært oppgradert i nyere tid. Dette gir nye eiere et godt utgangspunkt for å gradvis fornye og tilpasse boligen etter egne ønsker og behov.

Konstruksjoner påvirket av alder og tidligere byggeskikk, herunder enkelte yttervegger, kjellerkonstruksjoner og våtrom, må sees i sammenheng med bygningens alder og vil kunne ha vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Ventilasjon er hovedsakelig basert på naturlige løsninger, og tekniske installasjoner har varierende alder.

Samlet sett er dette en eiendom som fungerer godt i dag, men som samtidig byr på betydelig potensial for videre utvikling og modernisering. Vurderingen av standarden må sees i lys av bygningens alder, konstruksjon og informasjonen som fremgår av tilstandsrapporten.

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

TG3 - Utvendig:
Yttervegger / kledning:
Det er påvist råteskader og forhøyet fuktinnhold i deler av utvendig trekledning. Mangelfull lufting bak kledningen og uheldige detaljløsninger gir økt risiko for videre skadeutvikling. Tiltak og utskifting av deler av kledningen må påregnes.

TG3 - Innvendig:
Rom under terreng (kjeller):
Det er påvist fukt- og råteskader i trekonstruksjoner samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Kjellerkonstruksjonen anses som risikokonstruksjon, og videre undersøkelser og tiltak må påregnes.

Krypkjeller:
Det er registrert manglende fuktsperre på bakken, begrenset ventilering og råteskader i trevirke. Krypkjelleren vurderes å ha økt skadepotensial dersom tiltak ikke gjennomføres.

Våtrom - vaskerom i kjeller:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt og slukløsning. Manglende dokumentasjon og høy alder tilsier at total oppgradering må påregnes.

TG2 - Utvendig:
Taktekking:
Taktekking i stålplater har alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert bulker, rust og

lakkavskalling på enkelte plateender samt korte overheng mot takrenne enkelte steder. Lokale utbedringer og videre oppfølging må påregnes.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i stål og plast har punktvise lekkasjer, rust/tæring og utette skjøter. Det er også registrert mangelfull bortledning av vann fra grunnmur. Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon / kaldloft:
Det er registrert begrenset ventilering i takkonstruksjonen og liten lufting i nedre kant av kaldloftet. Det er påvist lokal fuktskade i gulvplate (sponplate) under antennerør. Forholdet krever nærmere undersøkelser og utbedring

Vinduer:
Det er registrert avvik ved enkelte vindusinnsettinger, herunder manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting ved kjellervinduer samt uheldige avslutninger mellom omramming og beslag. Tiltak bør vurderes i forbindelse med utvendig vedlikehold.

Ytterdører:
Det er registrert avvik ved utførelse av beslag og tetting rundt enkelte ytter- og balkongdører. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning og bør utbedres.

Balkonger:
Tettesjikt/membran på luftebalkong har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Overflatebehandling av rekkverk og treverk er mangelfull. Vedlikehold og påregnelig fremtidig utskifting av tettesjikt må forventes.

TG2 - Innvendig:
Innvendige overflater:
Gulv- og veggoverflater har slitasje og skader utover det som kan forventes ut fra normalt bruk og alder, særlig på kjøkken og i gang. Utbedring eller utskifting må påregnes.

Pipe og ildsted:
Det er registrert avvik knyttet til sotluke, manglende ildfast plate og begrenset tilgjengelighet til pipevanger. Tiltak anbefales for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet og funksjon.

Tekniske installasjoner - vannledninger:
Innvendige vannledninger har varierende alder, og deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er også registrert ufagmessige løsninger. Risiko for fremtidige skadehendelser foreligger.

Avløpsledninger:
Avløpsrør i støpejern har rustskader og høy alder. Manglende eller ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpssystemet. Oppfølging og fremtidig utskifting må påregnes.

Ventilasjon:
Boligen har mangelfull ventilasjon i deler av bygget, særlig i 2. etasje. Forholdet kan påvirke inneklima og bør forbedres.

Våtrom - bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrommet har manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og løsninger som ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav. Mer enn halvparten av forventet levetid for membran vurderes passert. Oppgradering må påregnes på sikt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

- Selger kjøpte eiendommen i 2009 og har bebodd boligen de siste 12 månedene.

- Eiendommen selges med boligselgerforsikring (Fremtind).

Våtrom:
Badet ble totalrenovert i 2011. Utført arbeid: nytt gulv med varmekabler, nytt sluk, membran, flislegging av gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr. Flis- og membranarbeid utført av Flisleggeren i Indre Salten (BVN-godkjent).
Rørleggerarbeid utført av Trond Rørservice. Selger opplyser at det ikke foreligger kjent dokumentasjon på oppbyggingen.

Vinduer og dører:
Alle vinduer og to altandører skiftet høsten 2025. Totalt 13 vinduer og 2 altandører. Produkt: Norgesvinduet.
Arbeid utført av LittBygg AS. Selger kjenner ikke til feil eller skader etter utskiftingen.

Vann og avløp:
Utvendige vannledninger ble skiftet i 2016, ca. 50 meter frem til kommunalt tilkoblingspunkt. Arbeid utført av Rognan Rørservice AS (grøfte- og rørarbeid utført av fagpersonell). Nye rør er isolert, og selger opplyser at det ikke har vært frostproblemer etter utskiftingen.

Oppvarming og tekniske installasjoner:
Ny varmepumpe installert i september 2025, type Mitsubishi. Arbeid utført av Bodø Rør og Klima AS.

Pipe og elektrisk anlegg:
Pipe rehabilitert i 2010 av Byggmester Terje Pedersen AS. Selger kjenner ikke til feil eller skader på pipe eller ildsted.
Diverse elektrisk arbeid utført i 2013 av Peder Brenne AS. Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring.

Tilbygg og øvrige tiltak:
Boligen er oppført i 1945 og bygget ut i flere etapper: 1952, 1973 og 1994. Nytt gjerde etablert rundt tomten i 2011.
Ny terrasse bygget i 2017.

Øvrige opplysninger:
Selger opplyser at han ikke kjenner til fukt, råte, skadedyr, setningsskader, dreneringsproblemer, flom eller ras. Det er ikke utført radonmåling. Det finnes eldre uthus/tilleggsbygg med sliten bordkledning og preg av alder, uten kjente utbedringer.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår ca. 1945:

Enebolig med opprinnelig byggeår ca. 1945, senere tilbygget/ombygget i flere byggetrinn, herunder ca. 1952, 1973 og 1994. Bygningen fremstår som en sammensatt konstruksjon med varierende materialbruk og tekniske løsninger i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet for de enkelte byggetrinnene.

Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong og betongstein (vibrostein). Under deler av bygningen er det kjeller og krypkjeller, og øvrige deler er etablert med plate på mark og/eller betongdekker med tilfaregulv. Kjellervegger består av betong/mur, stedvis utforet og gjenkledd. Kjellergulv er hovedsakelig utført i betong, delvis belagt med belegg/tepper.

Bærekonstruksjonen over grunnmur er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, stedvis med bruk av brakkelemmer, tilpasset den aktuelle byggeperioden. Etasjeskillere er hovedsakelig utført i trebjelkelag, delvis kombinert med betongdekker og tilfaregulv. Konstruksjonenes oppbygning varierer mellom de ulike bygningsdelene.

Yttervegger er utvendig kledd med malt trekledning, både stående og liggende, hvor deler av dagens kledning vurderes ettermontert utenpå eldre/opprinnelig kledning. Dokumentasjon på fullstendig veggoppbygning, herunder vindsperre og lufting, foreligger ikke. Isoleringsgrad og materialbruk varierer mellom de ulike byggeperiodene.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tro og hanebjelkeloft, isolert med glassull. Loftet er kaldt og ventilert via takfot/luftespalter i varierende grad. Taktekking er utført med stål-/aluminiumsplater, herunder kombipanner og A-tak-plater, montert i forbindelse med tidligere ombygginger. Takrenner og nedløp er utført i stål og plast.

Bygningen har malt trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig av nyere dato i hovedetasje og 2. etasje, mens eldre vinduer finnes i kjeller. Ytterdør og balkongdører er i tre. Vinduer og dører har varierende alder og utførelse.
Det er etablert balkong i hovedetasje og luftebalkong i 2. etasje, utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Underliggende konstruksjoner og innfestinger er kun delvis tilgjengelige for inspeksjon.

Boligen har naturlig ventilasjon, via veggventiler, lufteløp i pipe og åpningsvinduer. Oppvarming skjer blant annet via vedovn tilknyttet mursteinspipe samt luft-til-luft varmepumpe. Pipen er i mur og er rehabilitert med innvendig stålrør.
Innvendige vannledninger er utført i kobberrør og plast, delvis som rør-i-rør-system, med varierende alder. Avløpsrør er utført i støpejern og plast, også fra ulike tidsperioder. Det elektriske anlegget har varierende alder, med flere moderniseringer, blant annet etablering av automatsikringer og nytt sikringsskap rundt 2010.

Eiendommen må vurderes som en bygning med alderstilpasset konstruksjon, sammensatt av flere byggeperioder, og det vises til tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av teknisk tilstand, risikokonstruksjoner og registrerte avvik.

Garasje/uthus - Byggeår ca. 1950:

Frittstående bygning over 2 etasjer bestående av boder/lagerrom og enkel biloppstillingsplass/garasje med begrenset areal for dagens biltyper. Bygningen er oppført med stedvis støpt gulv/plate på mark og grunnmur i betong. Bærekonstruksjon er utført i trebjelkelag og grovt bindingsverk/stolpekonstruksjon med utvendig stående malt trekledning/spaltekledning. Taket er utført som

saltak med selvbærende konstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Det er montert takrenner og nedløp i plast samt innsatt dører og vinduer.

Bygningen fremstår med enkel standard og generelt vedlikeholdsbehov. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng med risiko for fuktopptrekk. Det er registrert malingsflass og stedvise råteskader i bordkledning og vindskier. Det er videre registrert retnings- og høydeavvik på gulv og vegger, og opplagring bør kontrolleres nærmere. Takkonstruksjonen bør gjennomgås med tanke på materialvalg og innfestninger. Avrenning fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmur. Samlet vurderes bygningen å ha behov for vedlikehold og utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon og videre levetid.

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

Tilbygg / ombygging:

1952: Tilbygg (omfang ikke nærmere dokumentert)
1973: Tilbygg med blant annet stue og bad/vaskerom
1994: Tilbygg (nærmere omfang og utførelse ikke fullstendig dokumentert)

Modernisering og oppgraderinger:

2025: Nye vinduer i hovedetasje, 2. etasje og på loft
2025: Installert luft-til-luft varmepumpe
2017: Ny terrasse bygget
2016: Utskifting av utvendig vannledning (stikkledning)
2012: Oppgradering av bad/vaskerom i 1. etasje
2011: Kjøkkeninnredning og enkelte innvendige overflater
2010: Delvis oppgradering av elektrisk anlegg (automatsikringer og sikringsskap)
2010: Rehabilitering av pipe med nytt innvendig stålrør
2010: Montering av ca. 200 liters varmtvannsbereder
1998: Utskifting av yttertak (stålplater)
1997: Etablering av nytt utvendig avløp/stikkledning (dokumentasjon mangler)

Det gjøres oppmerksom på at dokumentasjon, herunder komplette byggesøknader, ferdigattester og samsvarserklæringer, ikke foreligger for alle tiltak. Utførelse og teknisk standard må derfor vurderes i sammenheng med bygningens alder og tilstandsrapport.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport 05.05.26

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Høgbakken sørvest, ca. 1,6 km fra Rognan sentrum. Her bor du i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Det er svært kort gangavstand til både Rognan barneskole og Saltdal ungdomsskole, samt nærhet til flere barnehager - noe som gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier. Rognan sentrum byr på et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, kaféer,

helsetjenester og øvrige tilbud.

Området er omgitt av flotte natur- og friluftsområder, med enkel tilgang til turterreng, fjell, elv og fjord. For den aktive finnes idrettsanlegg, svømmehall, treningssenter og organiserte fritidstilbud i nærområdet, og småbåthavn med adkomst til Saltdalsfjorden ligger i rimelig nærhet.

Eiendommen ligger på en tilnærmet flat hjørnetomt med gode sol- og lysforhold, begrenset innsyn og utsikt mot sør. Dette gir et luftig og privat preg, med gode rammer for uteopphold og hageliv.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser til Bodø og Fauske, samt togforbindelse fra Rognan stasjon på Nordlandsbanen, noe som gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1945, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

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

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2009-2013, som legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Området er i reguleringsplan for Høgbakken Vest (planid 1990001) regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan med

bestemmelser og eventuelle senere endringer kan inneholde føringer og begrensninger knyttet til bruk, utbyggingsmuligheter og tiltak på eiendommen. Det anbefales derfor at reguleringsbestemmelser gjennomgås ved planlegging av tiltak. Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med gjeldende reguleringsplan med bestemmelser og eventuelle endringer for området før gjennomføring av tiltak på eiendommen.

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 718 440,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 873 759,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Øivind Holthe

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 124176
Dato: 20.02.2009
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 80 170,- (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 05-05-2026 av Ånar Knedal i Apta AS.

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 05.05.26
Selgers egenerklæring, datert 04.05.26
Energiattest, datert 05.05.26
Bygningstegninger bolig, datert 25.04.58
Bygningstegninger uthus, datert 08.04.53
Matrikkelrapport, datert 16.03.26
Målebrev, datert 20.02.09
Grunnkart, datert 16.03.26
Reguleringsplankart, datert 16.03.26
Reguleringsbestemmelser, datert 07.02.91
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

Telefon: 982 59 109
Epost: daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

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















































































Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

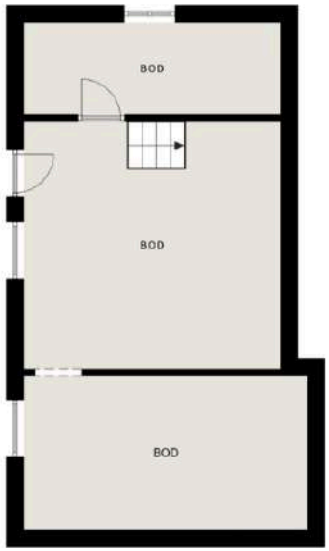
Plantegning



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

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

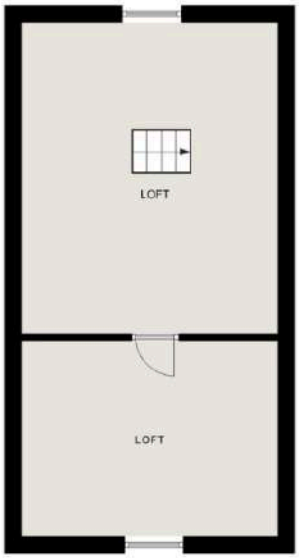
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

HØGBAKKVEIEN 35

Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkevegen Linje 472	**5 min** 0.4 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**14 min** 1.2 km
Bodø lufthavn	**1 t 20 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser	**7 min** 0.6 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**12 min** 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Saltdal VGS	**10 min**

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

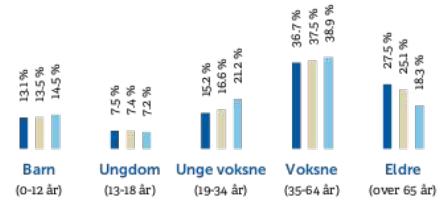
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**10 min** 0.8 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn	**13 min** 1.1 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	**6 min** 3 km

DAGLIGVARE

Spar Rognan PostNord	**13 min** 1.2 km
Coop Extra Rognan Post i butikk	**14 min** 1.2 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

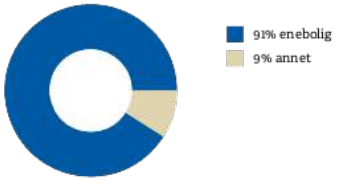
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Rognan barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.5 km
Saltdalshallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Family Sports Club Rognan	**13 min**
Feel24 Rognan	**15 min**

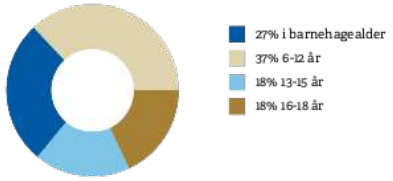
BOLIGMASSE



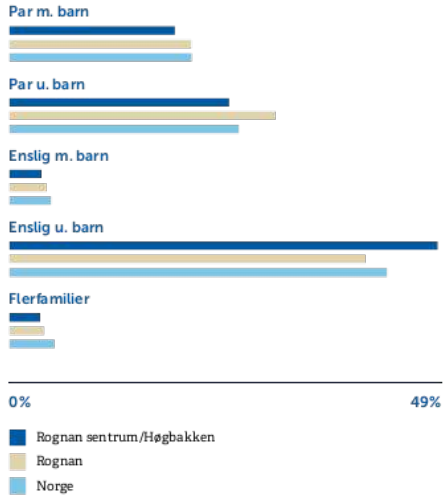
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	**15 min**
Rognan Vinmonopol	**15 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43, bnr. 1355

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20427-1304 **Eiendomsverdi ref nr:** CU1061

Autorisert foretak: Apta AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ånar Egil Knedal

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

Norsk takst

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

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

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

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

Apta AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 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

Boligen er en enebolig oppført med opprinnelig byggeår ca. 1945 og senere tilbygget i flere etapper (1952, 1973 og 1994). Bygningen går over flere plan med kjeller, hovedetasje, 2. etasje og kaldloft.
Konstruksjoner og tekniske installasjoner har varierende alder som følge av byggeperiodene og senere oppgraderinger. Det er gjennomført enkelte moderniseringstiltak i senere tid, blant annet utskifting av vinduer i hovedetasjer (2025), oppgradering av deler av elektrisk anlegg (ca. 2010), kjøkkeninnredning (2011) samt enkelte våtromsarbeider. Boligen fremstår samlet sett med en teknisk standard som er normal i forhold til alder og byggeperioder, men med behov for videre vedlikehold, oppgraderinger og modernisering.

Det er registrert fuktrelaterte forhold i takkonstruksjonen, blant annet påvist lekkasje ved gjennomføring og begrenset ventilering på kaldloftet. Videre er det registrert forhøyede fuktverdier og råteskader i deler av kjeller og krypkjeller, som er konstruksjoner (ex utforet vegger) med kjent fuktrisiko.
Yttervegger og bordkledning fremstår med stedvise råteskader, begrenset lufting bak kledning og mangelfull overflatebehandling enkelte steder, noe som gir behov for utbedring og vedlikehold. Det er samtidig usikkerhet knyttet til tilstand på drenering og utvendig fuktsikring mot grunnmur, hvor alder og løsning ikke er dokumentert.

Det er registrert avvik ved enkelte vindusinnsettinger og beslagløsninger som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid. Våtrom fremstår med manglende dokumentasjon på oppbygning og løsninger, og enkelte rom tilfredsstiller ikke fullt ut dagens krav til våtromsløsninger. Ventilasjonen i boligen vurderes som mangelfull i flere rom og etasjer. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner har delvis høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for enkelte installasjoner. Det er videre registrert flere HMS-relaterte forhold knyttet til personsikkerhet og brannsikkerhet, herunder manglende rekkverk enkelte steder, mangelfull brannvarsling og manglende radonmåling.

Samlet fremstår boligen med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er normalt for bygningens alder og sammensatte byggeperioder, men med flere registrerte forhold som tilsier behov for teknisk oppfølging og gradvis modernisering både utvendig og innvendig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid etter dagens forventede nivå. Jfr rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG Gå til side

- Taktekking
Taktekking er utført med stål-/aluminiumsplater av typen Planja kombipanne og A-tak-plater. Taktekkingenes eksakte alder er ukjent, men antas i hovedsak å være fra tidspunkt for tilbygg av boligen. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot med stige og fra terreng. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten. Vurderingsgrunnlaget er derfor begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader utover beskrevne forhold under befaringen, kan det ikke utelukkes at ytterligere avvik kan forekomme.

- Takrenner og beslag
Takrenner og nedløp er utført i stål og plast fra byggeårene. Det er registrert punktvise lekkasjer i takrenner samt tegn til rust, tæring og utette renneskjøter og endelokk. Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er videre registrert avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Yttervegger og kledning
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og brakkelemmer fra byggeperiodene 1945, 1952, 1973 og 1994 med liggende og i hovedsak stående malt bordkledning. Dagens bordkledning vurderes stedvis ettermontert utenpå eldre kledning av ukjent tilstand og oppbygging.
Det er registrert mangelfull eller ingen lufting bak kledningen, herunder manglende lufting i nedre avslutning mot grunnmur. Kledningen er flere steder montert for nær beslag, og det er registrert liten klaring mellom omramninger ved vinduer og dører og tilhørende vannbrettbeslag.
Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen, særlig på fasade mot sør og ved overganger rundt vinduer, dører samt ved balkong- og terrassetilknytninger. Kledningen fremstår med begrenset vedlikeholdstilstand med malingsflass og oppsprekking i overflatebehandlingen.
Ved stikkprøvemåling ble det registrert forhøyet fuktkvote i bordkledningen med måleverdier/fuktkvote opp til ca. 28,5 %. Ved kontroll i underkant av kledning ble det ikke observert vindsperresjikt. Veggflater er kontrollert fra terreng, balkong og terrasse med de begrensninger dette medfører. Jfr. også pkt. "Vinduer" i rapporten for utfyllende informasjon.

- Takkonstruksjon og kaldloft
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tro og hanebjelkeloft isolert med glassvatt. Det er registrert begrenset ventilering i konstruksjonen og liten lufting i nedre kant av kaldloftet.
Det er observert misfarging og svertesopp på undertaksbord, særlig i overgang mellom hanebjelke og sperrekonstruksjon ved innfestingspunkter. Det er videre registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er påvist lokal fuktskade i gulvplate under antennerør med målt fuktkvote på ca. 81,7 %. Det er usikkerhet om det er etablert fuktsperre mot varm sone/underliggende oppvarmede rom.

- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. etasje, 2. etasje og på kaldloft er i hovedsak skiftet ca. 2025. Eldre vinduer er registrert i kjeller.
Det er registrert manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting rundt karm ved kjellervinduer. Det er videre registrert at utvendig omramming ved nyere vinduer flere steder er avsluttet for nær over- og underbeslag.
Vinduer er montert uten demontering av utvendig omramming/bordkledning, og utførelse av vind- og vanntetting rundt vinduene er derfor ikke kjent. Jfr. også pkt. "Veggkonstruksjon" i rapporten for utfyllende informasjon.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

- Ytterdører
Bygningen har malt hovedytterdør i tre med opplyst alder fra ca. 2011 samt malte balkongdører i tre fra ca. 2025.
Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt dører. Hovedytterdør har registrerte bruksmerker og overflateslitasje. På balkongdør i 2. etasje er overbeslag feil utført med utenpåliggende montering på bordkledningens underligger. På balkongdør i 1. etasje er det registrert mangelfull tetting og utilstrekkelig utførelse av utvendig terskelbeslag.

- Balkonger
Boligen har luftebalkong i 2. etasje med adkomst fra soverom/loftstue samt sørvendt balkong i 1. etasje med adkomst fra stue. Underliggende forhold som opplagring og innfesting av balkonger er kontrollert fra randsone.
Det er etablert tettesjikt/membran i underkant av luftebalkong i 2. etasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran vurderes å være passert. Det er registrert malingsflass på rekkverk og håndlister samt manglende behandling av endeved.

- Trapper
Det er etablert betongtrapp mot hovedinngang belagt med skiferheller samt tretrapp mot balkong. Det er registrert løs skiferhelle. For øvrig vises det til pkt. HMS i rapporten for utfyllende informasjon.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater
Innvendige gulvflater er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg. Veggflater er utført med tapet og malte plater. Himlinger er utført med malte plater og himlingsplater. Overflatene fremstår med varierende alder og standard som følge av bygningens ulike byggeperioder og senere oppgraderinger.
Det er stedvis registrert synlige skader og slitasje på overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Gulvoverflater på kjøkken og i gang fremstår med særlig slitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke med tilfaregulv. Konstruksjonens oppbygging varierer i henhold til bygningens ulike byggeperioder. Ifølge fremlagt takst kan etasjeskiller være isolert med sagspon og/eller glassull.
Etasjeskillere er i hovedsak lukkede konstruksjoner uten direkte inspeksjonsmulighet, og vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner fra tilgjengelige flater.

- Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe med lufteløp og vedovn i stue. Pipen er opplyst rehabilitert i 2010 med nytt innvendig stålrør av fabrikat Schiedel montert på avdekningsplate. Sotluke er etablert i kjeller. Pipevanger er stedvis ikke tilgjengelige for inspeksjon på alle sider. Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipe i kaldloftet. Sotluke fremstår med rust og vanskelig betjening. Det mangler ildfast plate under sotluke/feieluke, og gulv under sotluke er belagt med teppebelegg som er brennbart materiale.

- Underetasje / kjeller
Gulv i underetasje/kjeller er hovedsakelig utført i betong med teppebelegg. Vegger er utført med plater, trepanel og betong/mur. Rom under terreng har stedvis utforede og gjenkledde vegger. Kjelleren fremstår med begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.
Det er foretatt hulltaking i kjellerbod hvor det er registrert svært høyt fuktnivå i trekonstruksjon med målt fuktkvote på ca. 86 %. Det er videre registrert høyt fuktnivå i trevegger flere steder i underetasjen. Det er påvist fukt- og råteskader i treverk, samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging både i kjellergulv og i kjellermur.
Eldre kjellergulv er normalt oppført uten fuktsperre mot grunnen, og noe fuktopptrekk må derfor påregnes. Skjulte skader bak utforede vegger og gulv kan ikke utelukkes.

- Krypkjeller
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv samt stedvis under tilfaregulv på betongdekke. Krypkjeller under bad og deler av stue er kontrollert fra luke/vindu i mur på grunn av begrenset adkomst. Det er ikke etablert tilfredsstillende inspeksjonsmulighet til hele krypkjelleren.
Det er registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er ikke etablert fuktsperre på bakken. Det er observert lagrede organiske materialer i krypkjelleren med råteskader, hovedsakelig i krypkjeller 1. Det er videre registrert råteskader på konstruksjoner, herunder tredrager under stue. Drageren vurderes ikke å ha bærende funksjon, men fremstår trolig benyttet som forskaling til overliggende betongdekke.

- Innvendige trapper
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene. Trappene fremstår med konstruksjon og materialbruk i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet og med normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Boligen har innvendige malte fyllingsdører fra byggeår samt nyere formpressede dører av ukjent alder. Det er registrert noe slitasje og bruksmerker på enkelte dører, hovedsakelig av overflatemessig karakter.

VÅTROM Gå til side

- Bad / vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom er oppført etter teknisk forskrift TEK10. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeidene. Ifølge eier er arbeidene utført av fagpersonell (Flisleggern Indre Salten, Trond Rørservice og Peder Brenne), men samsvarserklæringer og sluttdokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er utført med baderomsplater og himling med himlingsplater. Det er registrert vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsone. Gulv er flislagt med elektriske varmekabler. Målt høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskel er ca. 25 mm. Det er registrert ensidig fallretning mot vegg bak baderomsinnredning.

Rommet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er etablert to plastsluker plassert under badekar og dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett hadde begrenset tilgjengelighet for kontroll. Membran kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll, og dokumentasjon foreligger ikke. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran vurderes passert.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med to heldekkende servanter, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert drenering fra innebygget sisterne med avrenningshull plassert over gulvnivå.

Rommet har mekanisk avtrekk samt naturlig ventilasjon via veggventil og åpningsvindu. Det er ikke registrert tilluftsventilering via spalte eller ventil ved dør.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom/stue. Fuktkvotemåling viste mindre enn 8 %, som tilsvarer normale verdier for tørt treverk ved måletidspunktet.

Manglende dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging, ikke verifiserbar membranløsning, begrenset tilgjengelighet til sluk, uheldig løsning for drenering fra innebygget sisterne samt manglende tilluftsventilering medfører samlet økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet og funksjon over tid. Våtrommet må oppgraderes for å kunne dokumenteres å tilfredsstille normal bruk etter dagens krav til våtrom.

- Vaskerom kjeller

Vaskerom i kjeller er oppført etter teknisk forskrift fra før 1997. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtromsarbeidene.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Det er etablert opprinnelig støpejernsluk i gulv med registrert rustskade. Varmtvannsbereder er plassert på gulv. Ventilasjon er utført med naturlig ventilasjon via lufteløp i fyringspipe. Rørføringer er hovedsakelig åpne og ført på vegg med tappepunkter og kraner. Gulv og veggflater er utført i støpt/malt betong.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende betongkonstruksjoner. Manglende mulighet for hulltaking medfører begrenset kontrollgrunnlag, og eventuelle skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

Våtrommet har en alder og teknisk utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og slukløsning. Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

KJØKKEN Gå til side

- Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2011, jf. tidligere takst. Det er registrert skader på overflater utover normal slitasjegrad, herunder svelling og bruksskader.

Registrerte skader indikerer redusert teknisk og bruksmessig kvalitet på deler av kjøkkeninnredningen. Innredningen fremstår videre med enkelte løsninger og funksjoner som avviker fra det som normalt forventes etter dagens standard. Det må påregnes lokal utbedring og utskiftning av enkelte komponenter, og det vurderes også å være et påregnelig fremtidig behov for utskiftning av kjøkkeninnredningen på sikt.

- Ventilasjon kjøkken (avtrekk fra kokesone)

Det er kjøkkenventilator med forsert avtrekk fra kokesone via lufteløp i fyringspipe. Flere rom i boligen er tilknyttet samme pipeløp.

Avtrekk via lufteløp i pipe vurderes som en uheldig løsning og er ikke i samsvar med anbefalte prinsipper for ventilasjon etter dagens byggeskikk. Når flere rom er tilknyttet samme pipeløp, foreligger det risiko for spredning av matos og lukt til øvrige rom i boligen. Løsningen vurderes derfor ikke å gi tilfredsstillende ventilasjonsfunksjon for kjøkkenets kokesone.

SPESIALROM Gå til side

- Badstue – konstruksjon

Badstuen har adkomst via toalettrom og er utført med sittebenker i tre samt trekledning på vegger og i himling. Gulv er utført i støpt betong med sluk. Innvendig kontroll av rommet er begrenset på grunn av lagret innbo og manglende tilgjengelighet mot deler av gulv- og veggflater.

Det er registrert indikasjoner på mulig feil konstruksjonsoppbygning mot kjellerytterveggBadstuvegg mot mur- eller betongytterveggskal normalt utføres med luftspalte mellom isolert bindingsverk og yttervegg for å sikre ventilering og redusere risiko for kondens. Det er usikkerhet knyttet til om slik løsning er etablert. Det er videre registrert fuktskade i innforet yttervegg i tilstøtende bodrom, noe som medfører behov for nærmere kontroll av ytterveggskonstruksjonen i badstuen.

Begrenset tilgjengelighet ved befaringen medfører redusert kontrollgrunnlag, og skjulte skader bak kledning og utforede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Badstuen er utstyrt med badstuovn. Ovnens alder, tilstand og funksjon er ikke kjent. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid for badstuovnen er passert. Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller vedlikehold.

Manglende dokumentasjon på alder og vedlikehold medfører usikkerhet knyttet til ovnens tekniske tilstand og sikker drift. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ved befaringstidspunktet, men basert på vurdert alder må det påregnes økt sannsynlighet for fremtidig funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kobber med og uten plastkappe samt rør-i-rør-anlegg fra ulike byggeperioder. Deler av vannledningsanlegget vurderes å være fra byggeåret. Det er registrert ufagmessig utførelse på deler av installasjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av anlegget, særlig skjulte rørføringer fra byggeår. Stoppekraner mot tappepunkter/fordeling lar seg ikke betjene av ukjent årsak.

Eldre vannledninger og skjulte rørføringer representerer en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for lekkasjer over tid.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Påvist ufagmessig utførelse gir økt risiko for fremtidige skader. Stoppekraner som ikke lar seg betjene reduserer muligheten for rask avstenging av vann ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeider. Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å foreta utskiftning av berørte rørinstallasjoner.

- Innvendige avløpsledninger

Innvendige avløpsledninger er utført i støpejern og plast med alder fra byggeårene. Det er registrert rustskader på avløpsrør av støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av avløpsledningene. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Manglende eller ikke påvist lufting av avløpsanlegget kan medføre risiko for vakuumdannelse i rørene, uttømming av vannlåser og utilstrekkelig bortledning av gasser fra avløpssystemet. Selv om anlegget fungerer ved befaringstidspunktet uten registrerte tegn til vakuum, vurderes eldre avløpsrør samlet som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader over tid. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å foreta utskiftning av berørte rørinstallasjoner.

- Ventilasjon bolig

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, lufteløp i pipe og åpningsvinduer. Det er registrert manglende ventilasjon i hele 2. etasje og i stor grad i 1. etasje. Det er videre registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i flere rom.

Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting og kan over tid føre til økt luftfuktighet, dårlig inneklima og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte prinsipper for ventilasjon etter teknisk forskrift (TEK17), hvor det stilles krav til tilfredsstillende luftutskifting i oppholdsrom.

- Varmepumpe

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i stue. Opplysninger om utført service eller vedlikehold foreligger ikke. Luft-til-luft-varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 12–15 år ved korrekt installasjon og jevnlig vedlikehold.
Manglende dokumentasjon på service medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens tekniske tilstand og gjenværende levetid. Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

- Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom. Alder er opplyst å være fra 2010 basert på produktmerking.
Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Plassering i rom med sluk vurderes som hensiktsmessig med tanke på lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

- Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder og er i stor grad modernisert ca. 2010, men fremstår ikke som helhetlig rehabilitert. Anlegget vurderes som normalt godt utbygget for sin tid med tilfredsstillende kapasitet og standard ut fra installasjonstidspunkt, men eldre installasjoner finnes fortsatt, særlig i kjeller.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, med unntak av enkelte arbeider fra 2013. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende regelverk. Det er registrert avvik, herunder manglende innfesting av kabling, manglende koblingsbokser, utilstrekkelig tetting ved inntakskabler og manglende kursmerking.

Samlet vurderes anlegget å ha varierende teknisk standard og behov for kontroll og oppfølging.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Byggegrunn og drenering

Byggegrunn er ikke dokumentert. I tidligere fremlagt takst er byggegrunn opplyst å bestå av sandgrunn. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon som bekrefter grunnforholdene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på etablering av drenering rundt bygningen, og kontaktperson har ikke kunnskap om hvorvidt drenering er etablert. Dersom drenering foreligger, antas denne å være fra byggeåret. Type, alder og løsning for drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Konstruksjonen er skjult og kan ikke vurderes visuelt uten kamerakontroll eller fysiske inngrep. Basert på bygningens alder vurderes det som sannsynlig at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid for eventuell drenering er passert.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og grunnmurens fuktsikring. Tiltak for redrenering og etablering av utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes.

- Grunnmur

Grunnmur er utført i betong og betongstein (vibrostein). Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Registrerte sprekkdannelser og mindre deformasjoner gir grunnlag for videre oppfølging og overvåking over tid for å avklare om sprekkene er stabile eller i utvikling. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra grunnforhold og fuktbelastning. Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tilsier akutt svikt, men lokal utbedring må påregnes.

- Naturfare (aktsomhetsområde)

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng og innenfor et registrert aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom, jf. aktsomhetskart

Beskrivelse av eiendommen

fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Aktsomhetsområder er nasjonale oversiktskart som viser områder hvor naturgitte forhold kan indikere potensiell risiko for flom eller skred, herunder kvikkleireskred. Dette innebærer ikke nødvendigvis at fare foreligger på eiendommen, men at forholdene kan tilsi mulig risiko. Kartgrunnlaget er et orienterende verktøy og utgjør ikke en stedsspesifikk geoteknisk vurdering.

Forholdet medfører ingen tilstandsgrad etter NS 3600, men inngår som orienterende informasjon om naturgitte risikoforhold.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og alder og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Basert på antatt alder vurderes det som sannsynlig at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Selv om anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, representerer eldre stikkledninger en økt risiko for fremtidig funksjonssvikt og lekkasjer. Iflg fremlagt takst er nytt avløp etablert ca.1997, type og utførelse er ikke kjent eller verifisert, dokumentasjon er ikke fremlagt og må innhentes.

Utvendig vannledning er utført i plast (PEL) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier er vannledning fra bolig til kommunal tilkobling i Engeveien skiftet ca. 2016 av Rognan Rørservice AS. Basert på opplyst utskiftingstidspunkt vurderes vannledningen å ha tilfredsstillende teknisk standard og gjenværende levetid.

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

Det er registrert flere HMS-relaterte avvik knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet og tekniske installasjoner.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygningen er ikke utført med dokumentert radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Eiendommen ligger innenfor område klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon iht. NGU sine aktsomhetskart. Faktisk radonnivå i boligen er derfor ikke kjent.

Det mangler rekkverk på enkelte trapper, herunder trapp mot balkong og kjellertrapp. Det er videre ikke montert håndløper på vegg i innvendige trapper. Rekkverkshøyder på balkong/terrasse og innvendige trapper er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdene var ikke nødvendigvis krav på oppføringstidspunktet, men har betydning for personsikkerheten.

Det er registrert mangler ved brannvarsling, herunder manglende røykvarsler i kjeller. Røykvarsleranlegget skal etter gjeldende krav dekke alle etasjer og plasseres slik at varsling oppnås i oppholdsrom og soverom.

Det er etablert brannslokningsapparat i boligen, men apparatet er eldre enn 10 år og dokumentasjon på service og kontroll foreligger ikke.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll eller vedlikehold av det elektriske anlegget etter installasjonstidspunkt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets forskriftsmessige utførelse og tilstand.

Samlet innebærer registrerte forhold redusert sikkerhetsnivå knyttet til personsikkerhet og brannsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte nivå.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagte og vedlagte tegninger gjelder byggesak 11/58 (1958), og 155/72 (1972). Boligen er tilbygget/ombygget i flere omganger, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon i form av byggetegninger, byggesøknader, ferdigattester eller brukstillatelser for alle tiltakene. Det foreligger heller ikke godkjente og byggemeldte tegninger for opprinnelig bygning med byggeår ca. 1945.

Manglende dokumentasjon medfører at samsvar mellom bygningens faktiske utforming og bruk og byggemeldte opplysninger ikke er fullt ut kontrollert. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet, utførelse og godkjenning av deler av bygningsmassen.

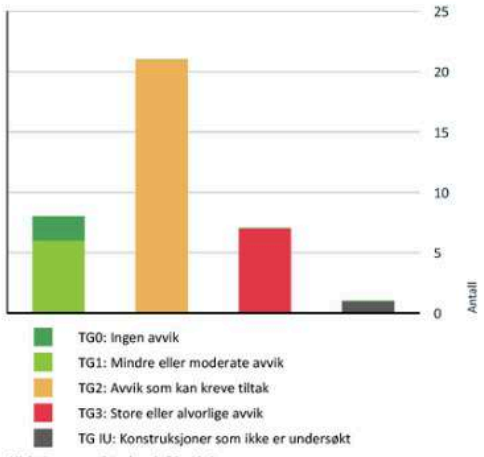
Innhenting av fullstendig dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunens byggesaksarkiv kan medføre kostnader og behov for videre undersøkelser.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

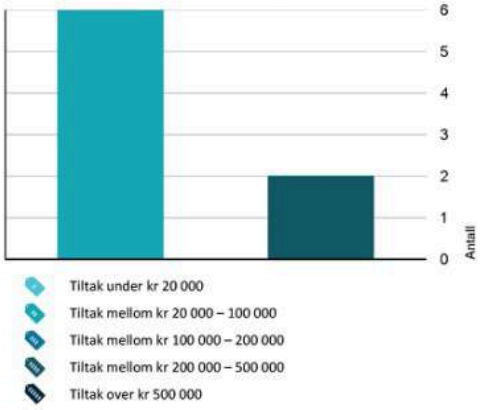
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakkenivå uten bruk av hjelpemidler og med de begrensninger dette medfører. Det forutsettes at bygget er oppført i henhold til gjeldende tillatelser og godkjenninger.
Elektriske installasjoner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av bygningssakkyndiges kompetanseområde.
Eventuelle merknader er basert på visuell observasjon og erstatter ikke vurdering fra kvalifisert fagperson.
Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og HMS, og omfatter ikke eventuell avvikende bruk eller endringer som ikke er byggemeldt eller godkjent, som rømningsveier, takhøyde, lysforhold eller brannslokkeutstyr. Det er ikke vurdert om slike endringer kan godkjennes. Rommenes bruk kan være i strid med forskriftene, selv om de er måleverdige.
Arealmålinger kan avvike fra tidligere målinger grunnet nye arealregler gjeldende fra 1. januar 2024.
Utvendig terreng, flater og konstruksjoner er begrenset/ikke kontrollert pga av snø befaringsdagen. Utvidet undersøkelser bør gjennomføres når dette er mulig og gjennomførbart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1945

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra fremlagt og tidligere gjennomført verditakst

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

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny varmepumpe.
2025	Modernisering	Nye vinduer.
2016	Modernisering	Nye vannrør/stikkledning mellom bolig og kommunal tilkobling i Engeveien.
2012	Modernisering	Modernisering av bad.
2011	Modernisering	Stedvis oppussede overflater på gulv, vegg og tak.
2010	Modernisering	Ny 200 l Vv-bereder.
2010	Modernisering	Fyringspipe rehabilitert - Informasjon hentet fra tidligere og fremlagt takst.
2010	Modernisering	Nytt kjøkken m/hvitevarer.
2010	Modernisering	Delvis påkostet elektrisk anlegg.
1998	Modernisering	Nytt yttertak på hovedbygning - opplyst i tidligere og fremlagt takst.
1997	Modernisering	Nytt utvendig avløp/stikkledning (beskrevet i fremlagt takst uten dokumentasjon og betraktes dermed som usikkert mtp materialvalg, utførelse mv).
1994	Tilbygg	Byggeåret ca.1994 er basert på opplysninger fra tidligere og fremlagt takst. Det fremgår ikke av fremlagt dokumentasjon hva tiltaket omfatter, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til hvilke bygningsmessige endringer som er utført. Manglende dokumentasjon/byggesak medfører usikkerhet knyttet til omfang, oppbygging og utførelse av tiltaket, og forholdet anses som uavklart.
1973	Tilbygg	Tilbygg med stue og bad/vaskerom er oppført ca. 1973, jfr. fremlagt takst og byggesak 155/72.
1952	Tilbygg	Byggeår ca. 1952 er basert på opplysninger fra tidligere og fremlagt takst. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på tiltaket. Manglende dokumentasjon/byggesak medfører usikkerhet knyttet til omfang, oppbygging og utførelse av tiltaket, og forholdet anses som uavklart.

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med stål-/aluminiumsplater av typen Planja kombipanne og A-tak plater. Taktekkingenes eksakte alder er ukjent, men antas i hovedsak å være fra tidspunkt for tilbygg av boligen, jf. opplysninger under pkt. Bygninger.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er stedvis observert fra takfot med stige, og fra terreng. Det er ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader utover beskrevne forhold under befaringen, kan det ikke utelukkes at ytterligere avvik kan forekomme. Nærmere kontroll kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsmessige forhold.

Årstall: 1998 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall oppgitt i fremlagt takst.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak vurderes å være passert.

Det er registrert stedvis misfarging og malingssøl på takplater. Videre er det registrert bulker i enkelte metallplater. På tilbygg over bad er takplater montert med for kort overheng mot takrenne, noe som gir ugunstig avrenning. Plateender fremstår stedvis med rust og lakkavskalling.

Vurdering:
Takplater med for kort overheng mot takrenne medfører at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra takkonstruksjonen og kan bidra til fuktopptrekk ved/bak plateender. Dette øker risikoen for fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende lekter og takkonstruksjon. Registrert rust og lakkavskalling ved plateender indikerer begynnende materialnedbrytning og redusert beskyttelse mot videre korrosjon.

Registrerte bulker i takplater kan påvirke vannavrenning og gi økt risiko for vanninntrenging ved skjøter og innfestninger over tid dersom forholdet ikke utbedres. Misfarging og malingssøl vurderes hovedsakelig som estetiske forhold uten vesentlig betydning for taktekkingens funksjon.

Da taket kun er observert fra takfot og terreng, foreligger det begrensninger i vurderingsgrunnlaget. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere avvik kan forekomme som ikke er registrert ved befaringen. Samlet vurderes forholdene å kunne medføre økt risiko for videre skadeutvikling i taktekking og bakenforliggende konstruksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er registrert forhold ved taktekking og undertak som tilsier behov for lokale utbedringer og videre oppfølging for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid. Følgende tiltak anbefales:

- Utbedre takplater med for kort overheng mot takrenne slik at vann ledes korrekt til takrennesystemet.

- Behandle plateender med rust og lakkavskalling for å hindre videre korrosjon og materialnedbrytning.

- Foreta lokal utbedring eller utskifting av deformerte takplater der bulker kan påvirke vannavrenning og tetthet.

- Kontrollere tilstanden på underliggende lekter og takkonstruksjon i områder med ugunstig vannavrenning.

- Foreta nærmere kontroll av takflaten ved tilgang under forsvarlige sikkerhetsforhold, da deler av taket kun er observert fra takfot og terreng.

- Vurdere tidspunkt for fremtidig utskiftning av undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tiltakene vurderes samlet å bidra til å redusere risikoen for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i takkonstruksjonen.


Korte takplater m/rust og lakkavskalling på plateender


Bulker i takplater

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål og plast fra byggeårene.

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag vurderes å være passert. Det er registrert punktvise lekkasjer i takrenner samt tegn til tæring, rust og utette renneskjøter og endelokk. Flere av komponentene fremstår med behov for vedlikehold og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende avrenning.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er videre registrert avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var imidlertid ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering:
Registrerte lekkasjer, rust og slitasje i takrenner og nedløp gir redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng langs bygningen. Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnkonstruksjon og terreng nær bygningen, med risiko for skadeutvikling over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Avvik i beslagløsninger kan gi økt risiko for vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Selv om snøfangere ikke var et krav på oppføringstidspunktet, kan behovet for snøfangere oppstå dersom snø- og isras kan medføre fare for personer, husdyr eller bygningsdeler. Behovet vurderes ut fra taktekkingstype, takvinkel, takform, lokale snøforhold og bruk av arealer rundt bygningen.

På bakgrunn av registrerte lekkasjer, slitasje, redusert funksjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes tilstanden samlet å gi økt risiko for videre funksjonssvikt dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert forhold som tilsier behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og opprettholde funksjonen til renner, nedløp og beslag:

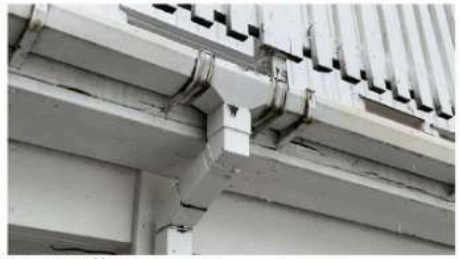
- Etablere system for tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bort fra grunnmur, eksempelvis ved fall fra vegg, betongrenne eller fleksibelt utkast fra nedløp.

- Utbedre eller skifte ut takrenner med lekkasjer, rust og utette skjøter og endelokk.

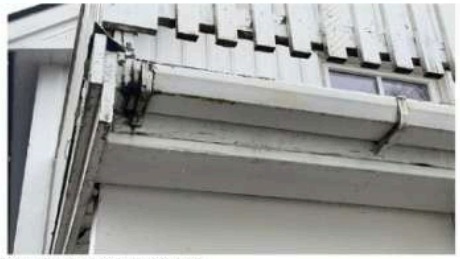
- Kontrollere og utbedre registrerte avvik i beslagløsninger.

- Vurdere behov for montering av snøfangere der snø- og isras kan medføre fare for personer, husdyr eller bygningsdeler.

- Overvåke tilstanden jevnlig dersom utskifting ikke gjennomføres umiddelbart.


Utette tappestykker


Mangelfull avrenning pga tilstoppet og mangelfull fall på renner


Utette renneskjøter og endelokk

Tilstandsrapport



Rust/Tæring i takrenner

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og brakkelemmer fra flere byggeperioder (1945/1952/1973/1994) med utvendig liggende og i hovedsak stående malt bordkledning. Dagens bordkledning vurderes stedvis ettermontert utenpå eldre/opprinnelig kledning av ukjent tilstand, utførelse og alder.

Isoleringsgrad av bolig er ukjent men beskrives i fremlagt takst fra 2011 at eldre del av boligen er etterisolert og nyere del av bygningen er utført med 100 mm Glava.
Ytterveggens oppbygging er også oppgitt i takst og være utført i bindingsverk og brakkelemmer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert mangelfull eller ingen lufting bak kledningen, herunder i nedre avslutning mot grunnmur. Kledningen er flere steder montert for nær beslag. Det er videre observert liten klaring mellom omramninger ved vinduer og dører og tilhørende vannbrettbeslag.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen, særlig på fasade mot sør/vest og ved overganger rundt vinduer, dører samt ved balkong- og terrassetilknytninger. Kledningen fremstår med begrenset vedlikeholdstilstand med malingsflass og oppsprekking i overflatebehandlingen.

Ved stikkprøvemåling ble det registrert forhøyet fuktkvote i bordkledningen med måleverdier opp til ca. 28,5 %. (Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.)

Ved kontroll i underkant av kledning ble det ikke observert vindsperresjikt. Veggflater er kontrollert fra terreng, balkong og terrasse med de begrensninger dette medfører.

Vurdering:
Manglende lufting bak kledningen, herunder liten avstand mellom kledning og beslag samt manglende lufting i nedre avslutning mot grunnmur og over vindu/dører, gir redusert uttørkingsevne og øker risikoen for fuktoppbygging i ytterveggskonstruksjonen. Manglende klaring mellom omramninger og vannbrettbeslag øker risikoen for fuktopptrekk i endeved og lokal råteutvikling ved vinduer og dører.

Registrerte råteskader og målt fuktkvote opp til ca. 28,5 % indikerer fuktnivå over kritisk grense for biologisk nedbrytning og bekrefter pågående skadeutvikling. Begrenset vedlikeholdstilstand med svekket overflatebehandling bidrar ytterligere til økt fuktopptak i trekledningen.

Manglende eller utilstrekkelig vindsperresjikt kan medføre økt luftlekkasje gjennom konstruksjonen, redusert isolasjonseffekt og økt risiko for inntrenging av vinddrevet nedbør i veggoppbygningen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning i isolasjon og bindingsverk og øker risikoen for videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Samlet vurderes forholdene å gi betydelig risiko for videre utvikling av råteskader i ytterkledning og bakenforliggende veggkonstruksjon, med mulig redusert konstruksjonsmessig funksjon, svekket varmeisolasjonsevne og redusert levetid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lufting/ventilering må etableres.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert forhold som tilsier behov for tiltak for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende fuktsikker funksjon i ytterveggskonstruksjonen. Tiltakene bør gjennomføres etter nærmere teknisk vurdering og ved åpning av konstruksjonen for kontroll av bakenforliggende veggoppbygning:

- Etablere luftet kledningsoppbygning iht. anerkjent byggeskikk.

- Etablere tilfredsstillende lufting i nedre avslutning mot grunnmur.

- Etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag for å sikre ventilasjon og redusere fuktopptrekk.

- Etablere minimum ca. 6 mm klaring mellom omramninger og vannbrettbeslag ved vinduer og dører.

- Demontere kledning i skadeutsatte områder for kontroll av bakenforliggende konstruksjon.

- Kontrollere og eventuelt etablere vind- og fuktsperresjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot luftlekkasjer og inntrenging av vinddrevet nedbør, der dette evnt mangler.

- Skifte ut råteskadet tre-/bordkledning.

- Kontrollere tilstanden i bakliggende bindingsverk i områder med registrert forhøyet fuktinnhold.

- Kontrollere og forbedre detaljer ved overganger rundt vinduer, dører samt ved balkong- og terrassetilknytninger. Jfr også pkt "Vinduer" i rapporten.

- Utføre nødvendig overflatebehandling etter utskifting av kledning.

Kostnadsestimat vil kunne variere betydelig avhengig av omfanget av råteskader og i hvilken grad det avdekkes manglende eller utilstrekkelig vind- og fuktsperre i konstruksjonsoppbygningen ved nærmere åpning og kontroll. Tiltak bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagpersonell.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høy fuktighet på bordkledning med fuktkvote 28,5 %



Manglende behandling av bordkledningens endeved



Stedvis malingsflass og høy fuktighet i bordkledning



Manglende lufting mot beslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med tro og hanebjelkeloft, isolert med glassvatt.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er registrert begrenset ventilering i konstruksjonen og liten lufting i nedre kant av kaldloftet.

Det er observert misfarging og svertesopp på undertaksbord, særlig i overgang mellom hanebjelke og sperrekonstruksjon ved innfestingspunkter. Det er videre registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist lokal fuktskade i gulvplate (sponplate) under antennerør. Ved måling ble det registrert svært høy fuktkvote, ca. 81,7 %, noe som indikerer pågående fuktlekkasje. TG3 gis for forhold med lekkasje og registrert fukt under antennerør. Aviket betraktes som alvorlige avvik og må undersøkes videre, tiltak må påregnes.

Det er usikkerhet om det er etablert fuktsperre mot varm sone/underliggende oppvarmede rom, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering:
Registrert svært høy fuktkvote i gulvplate under antennerør dokumenterer aktiv fuktpåvirkning og indikerer pågående lekkasje med risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet vurderes med TG3.

Misfarging og svertesopp på undertaksbord samt fuktskjolder i konstruksjonen indikerer fuktpåvirkning over tid. Dette kan skyldes kombinasjon av varmetap mot kaldloft, begrenset isoleringsgrad, mulig manglende fuktsperre (skjult konstruksjon) mot oppvarmede rom og utilstrekkelig ventilering i konstruksjonen og kaldloftet.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsperre mot varm sone kan føre til at varm, fuktig luft transporteres opp i kaldloftet og kondenserer mot kalde flater, særlig ved lave utetemperaturer. Sammen med registrert begrenset ventilering og liten lufting i nedre kant av konstruksjonen gir dette økt risiko for kondensdannelse og videre utvikling av sopp- og råteskader i takkonstruksjonen.

Treverk med fuktinnhold over ca. 17 vektprosent gir økt risiko for biologisk nedbrytning, og ved fuktinnhold over ca. 20 vektprosent kan muggsopp etableres. Registrerte forhold indikerer at deler av konstruksjonen har vært eller er utsatt for fuktnivåer som kan gi skadeutvikling.

Samlet vurderes forholdene å representere en konstruksjon med betydelig risiko for videre fukt-, sopp- og råteskader, redusert levetid på takkonstruksjonen samt mulig negativ påvirkning på inneklima dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det er registrert forhold som tilsier behov for tiltak for å stanse pågående fuktpåvirkning og sikre tilfredsstillende fuktsikker funksjon i takkonstruksjonen:

- Lokalisere og utbedre lekkasje ved gjennomføring rundt antennerør.

- Skifte ut fuktskadet gulvplate (sponplate) i skadeområde.

- Kontrollere tilstanden i tilstøtende trekonstruksjoner i områder med registrert forhøyet fukt.

- Etablere tilfredsstillende ventilering av kaldloftet, herunder bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Kontrollere om fuktsperre mot oppvarmede rom er etablert, og etablere fuktsperre ved behov.

- Vurdere forbedring av isoleringsgrad for å redusere varmetap mot kaldloftet og risiko for kondens.

Kostnadsestimat for utbedring av vannskadet gulvplate vil kunne variere avhengig av omfanget av skader og hvilke tiltak som avdekkes nødvendige etter nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i overgang mellom hanbjelke og taksperre ved gavlvegg. Fuktkvote 16,8%



Fuktmåling under antennerør. Fuktkvote 81,7%.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Potensielt lekkasjepunkt - antennerør

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. etasje, 2. etasje og på kaldloft er i hovedsak skiftet ca. 2025. Eldre/opprinnelige vinduer er registrert i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer.

På kjellervinduer er det observert manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting rundt karm. Videre er det flere steder registrert at utvendig omramming ved nyere vinduer er avsluttet for nær over- og underbeslag. Vinduer i øvrige etasjer er montert uten registrert demontering av utvendig omramming/bordkledning, og utførelse av vind- og vanntetting rundt vinduene er derfor ikke kjent. Forholdet bør vurderes nærmere, særlig ved fremtidig utbedring eller utskifting av utvendig bordkledning.

Vurdering:
Manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting rundt karm ved kjellervinduer medfører økt risiko for vanninntrenging i overgang mellom vindu og veggkonstruksjon.
Omramming avsluttet for nær beslag gir økt risiko for fuktopptrekk i endeved og videre skadeutvikling i omramming og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende kontroll/dokumentasjon av vind- og vanntetting rundt nyere vinduer medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kan over tid gi økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging i veggkonstruksjonen avhengig av utførelsen.

Samlet sett vurderes forholdene å gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres.

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

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt vinduer som kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. For å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid for vindusløsningene anbefales følgende tiltak:

- Montere underbeslag på kjellervinduer der dette mangler for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra overgang mellom vindu og vegg.

- Utføre nødvendig tetting rundt karm ved kjellervinduer.
Kontrollere og utbedre omramming som er avsluttet for nær over- og underbeslag for å redusere risiko for fuktopptrekk i endeved.

- Foreta nærmere kontroll av vind- og vanntetting rundt nyere vinduer, særlig i forbindelse med fremtidig utbedring eller utskifting av utvendig bordkledning. Jfr også pkt "Veggkonstruksjon" i rapporten.

- Utbedre eventuelle mangler ved vindsperre, klemlister og beslag dersom kontroll viser at løsningene ikke tilfredsstiller normal god utførelse.

Tiltakene vurderes samlet å bidra til å redusere risikoen for fuktinntrenging og skadeutvikling i veggkonstruksjonen rundt vinduene.



Kjellervindu mangler underbeslag og utvendig tetting rundt karm



Bordkledning avsluttet for nær beslag/vannbrett over vindu

Tilstandsrapport



Omramming avsluttet for nær beslag under vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med opplyst alder fra ca. 2011 (fremlagt takst) og malte balkongdører i tre fra ca. 2025.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt dører. Hovedytterdør har registrerte bruksmerker og overflateslitasje som kan medføre behov for vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.

På balkongdør i 2. etasje er overbeslag feil utført ved at beslaget er montert utenpåliggende på bordkledningens underligger.
På balkongdør i 1. etasje er det registrert mangelfull tetting og utilstrekkelig utførelse av utvendig terskelbeslag.

Vurdering:
Feil utført overbeslag ved balkongdør i 2. etasje bidrar til ugunstig vannavledning og kan føre til at vann ledes inn mot overgang mellom dør og veggkonstruksjon. Dette gir økt risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Mangelfull tetting og utilstrekkelig utførelse av terskelbeslag ved balkongdør i 1. etasje gir økt risiko for vanninntrenging ved terskelområdet, med fare for fuktskader i konstruksjonen.

Registrerte bruksmerker og overflateslitasje på hovedytterdør kan over tid bidra til redusert motstand mot fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Samlet vurderes forholdene å kunne medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

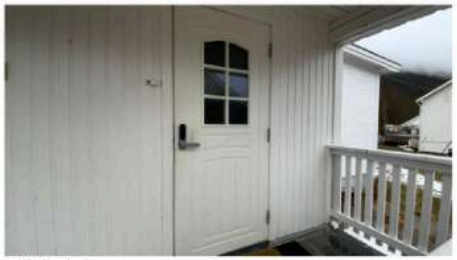
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det er registrert forhold som tilsier behov for kontroll og utbedringer for å sikre tilfredsstillende fuktsikker funksjon ved dørinnsettingene:

- Utbedre overbeslag ved balkongdør i 2. etasje slik at vann ledes bort/ut fra konstruksjonen.

- Etablere tilfredsstillende tetting og korrekt utførelse av utvendig terskelbeslag ved balkongdør i 1. etasje.

- Utføre vedlikehold av overflatebehandling på hovedytterdør for å hindre videre nedbrytning av treverk.



Hovedytterdør



Balkongdør, 2.etg



Mangelfull utførelse på underbeslag balkongdør, 1.etg

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Feil utførelse på overbeslag på balkongdør, 2.etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har luftebalkong i 2. etasje med adkomst fra soverom/loftstue samt sørvendt balkong i 1. etasje med adkomst fra stue. Underliggende forhold som opplagring og innfesting av balkonger er kontrollert fra randsone. Kontrollens omfang er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er etablert tettesjikt/membran i underkant av luftebalkong i 2. etasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran vurderes å være passert. Det er registrert malingsflass på rekkverk og håndlister samt manglende behandling av endeved.

Vurdering:
At mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert innebærer økt risiko for redusert tetthet og behov for utskifting innen overskuelig tid. Manglende overflatebehandling av rekkverk, håndlister og endeved gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av trevirke dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Da kontroll av opplagring og innfesting er foretatt fra randsone, foreligger det begrensninger i vurderingsgrunnlaget. Det kan derfor ikke utelukkes at forhold kan forekomme uten at disse er registrert ved befaringen.

Samlet vurderes forholdene å tilsi vedlikeholdsbehov og påregnelig behov for fremtidig utskifting av tettesjikt/membran basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og fremtidige tiltak for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid for balkongkonstruksjonene:

- Utføre overflatebehandling av rekkverk og håndlister.

- Behandle endeved for å redusere fuktopptak og videre nedbrytning av trevirke.

- Påregne utskifting av tettesjikt/membran på luftebalkong i 2. etasje basert på alder og forventet gjenværende levetid.

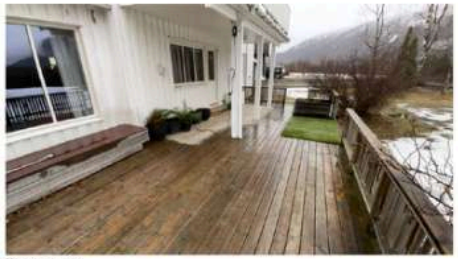
- Foreta jevnlig kontroll av balkongenes konstruksjon og innfesting.



Luftebalkong, 2.etg



Malingsflass på rekkverk og håndlist



Balkong. 1.etg



Balkong og luftebalkong, fasade sør

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert betongtrapp mot hovedinngang belagt med skiferheller. Videre er det etablert tretrapp mot balkong. Det henvises for øvrig til pkt. HMS i rapporten for utfyllende informasjon.
Registrerte trapper fremstår med normal konstruksjonsoppbygning. Løs skiferhelle registrert. Det er forøvrig ikke registrert vesentlige avvik utover forhold omtalt under pkt. HMS.


Trapp mot hovedinngang


Trapp mot balkong

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er hovedsakelig utført med parkett, laminat og belegg. Veggflater har tapet og malte plater. Himlinger er utført med malte plater og himlingsplater. Overflater er med varierende alder og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis registrert synlige skader på overflater.
Det er registrert slitasje på overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Gulvoverflater fremstår med særlig slitasje på kjøkken og i gang.

Vurdering:
Registrerte skader og slitasje på overflater utover normal forventet bruksslitasje indikerer behov for utskifting av enkelte gulvoverflater. Forholdet vurderes å ha hovedsakelig estetisk betydning og påvirker i begrenset grad konstruksjonens tekniske funksjon, men medfører redusert bruksmessig kvalitet.

Gulvoverflater på kjøkken og i gang vurderes å ha et slitasjenivå som tilsier behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og utskifting av enkelte overflater for å gjenopprette tilfredsstillende bruksmessig standard:

- Skifte gulvoverflater på kjøkken.

- Skifte gulvoverflater i gang.

- Utbedre stedvise skader på øvrige innvendige overflater etter behov.

Kostnadsestimat vil kunne variere avhengig av materialvalg og omfang av utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke med tilfarergulv. Konstruksjonens alder og utførelse varierer i henhold til bygningens ulike byggeperioder.
Iflg fremlagt takst kan etasjeskille være isolert med sagspon/glassull el.

Vurdering:
Etasjeskillere med varierende konstruksjonsoppbygning og alder må forventes å ha egenskaper og toleranser i samsvar med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlige avvik utover det som kan forventes ut fra konstruksjonenes alder og utførelse ved visuell kontroll.

Det kan ikke utelukkes skjulte avvik i konstruksjonen da etasjeskillere i hovedsak er lukket bygningsdel uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med lufteløp, vedovn i stue og sotluke etablert i kjeller. Pipen er opplyst gjennom fremlagt taskt og være rehabilitert i 2010 med nytt innvendig stålrør av rørfraikat Schidel satt på avdekningsplate.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Pipevanger er stedvis ikke synlige, og det er ikke tilgjengelig inspeksjon av alle sider av skorsteinen.

Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipe i kaldloftet.

Sotluke fremstår med rust og vanskelig betjening.
Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke. Gulv under sotluke er belagt med teppebelegg og betraktes som brennbart.

Vurdering:
Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke innebærer økt risiko for skade på brennbart underlag ved sotutslag eller glør og er ikke i samsvar med krav til sikker utførelse rundt feieluker.

Rust og vanskelig betjening av sotluke kan redusere tilgjengelighet for tilsyn og feiing og bør utbedres for å sikre forsvarlig funksjon.

Pipevanger skal normalt være tilgjengelige for inspeksjon på alle sider av mursteinspipe. Manglende tilgjengelighet gir begrenset kontrollgrunnlag og kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke avdekkes.

Registrerte rennemerker etter sotvann på pipe i kaldloftet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning i skorstein og bør følges opp med nærmere kontroll.

Samlet vurderes forholdene å medføre behov for utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er registrert forhold som tilsier behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet og kontrollmulighet for skorsteinen:

- Montere ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe.

- Skifte sotluke med rust og vanskelig betjening.

- Gjøre pipevanger tilgjengelige for inspeksjon.

- Foreta nærmere kontroll av pipe med hensyn til registrerte rennemerker etter sotvann.

Kostnadsestimat vil kunne variere avhengig av omfanget av nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Rennemerker etter sotvann på pipestamme i kaldloft


Vedovn i stue


Sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i underetasje/kjeller er hovedsakelig utført i betong med teppebelegg. Vegger er utført med plater, trepanel og betong/mur. Rom som ligger under terreng har stedvis utforede og gjenkledde vegger. Kjeller har begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Gulv i underetasje/kjeller er hovedsakelig utført i betong med teppebelegg. Vegger er utført med plater, trepanel og betong/mur. Rom som ligger under terreng har stedvis utforede og gjenkledde vegger. Kjeller har begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.

Det er foretatt hulltaking i kjellerbod hvor det er registrert svært høyt fuktnivå i trekonstruksjon med målt fuktkvote ca. 86 %. Det er videre gjennom målinger registrert høyt fuktnivå i trevegger flere steder i underetasje/kjeller. Det er i deler av konstruksjonen påvist fukt- og råteskader i treverk. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging både i kjellergulv og i kjellermur.

På bakgrunn av registrerte fukt- og råteskader i treverk i underetasje/kjeller er det enkelte steder ikke vurdert nødvendig med ytterligere hulltaking.

Vurdering:
Registrert svært høy fuktkvote i trekonstruksjon (ca. 86 %) dokumenterer kraftig fuktbelastning i konstruksjonen og indikerer pågående skadeforhold med høy risiko for biologisk nedbrytning. Påviste fukt- og råteskader i treverk bekrefter at deler av konstruksjonen allerede er skadet.

Rom under terreng med utforede og gjenkledde vegger vurderes som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktproblematikk. Dette gjelder særlig ved mulig svikt i utvendig fuktsikring og drenering, manglende bruk av utvendig fuktsperre på grunnmur, påvirkning fra overflatevann og takvann mot grunnmur, fuktopptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre i gulv samt kondensproblematikk i konstruksjonen. Kjellermiljø og eventuelle tiltak for forbedring av dette må derfor vurderes i sammenheng med disse forholdene.
Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellergulv normalt er oppført uten fuktsperre mot grunn, og at noe fuktopptrekk derfor må påregnes. Skjulte skader bak utforede kjellervegger og gulv kan generelt ikke utelukkes.

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging gjennom kjellergulv og kjellermur tyder på fukttransport fra grunnen eller omkringliggende terreng inn i konstruksjonen. Sammen med begrenset ventilering i kjeller gir dette økt risiko for videre utvikling av mugg-, sopp- og råteskader samt negativ påvirkning på inneklima og helse.

Samlet vurderes forholdene å representere en konstruksjon med betydelig risiko for videre skadeutvikling i underetasje/kjeller dersom årsaksforhold ikke avklares og tiltak gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er registrert forhold som tilsier behov for omfattende videre undersøkelser og tiltak for å avdekke årsak og begrense skadeutvikling:

- Foreta nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak til fuktinntrenging i kjellergulv og kjellermur.

- Kartlegge omfanget av fukt- og råteskader i trekonstruksjoner i underetasje/kjeller.

- Utbedre årsak til registrerte fukt- og råteskader (inngår ikke i estimat - se øvrige konstruksjoner i rapporten).

- Skifte ut fukt- og råteskadet treverk.

- Det anbefales og fjerne treverk i kjeller og tilrettelegge for mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Etablere tiltak for bedre ventilering og luftgjennomstrømning i kjeller.

Kostnadsestimat vil avhenge av utvidet undersøkelse og omfanget av påvist skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller 1 under trebjelkelag og stubbegulv samt stedvis tilfarergulv på støpt betongdekke. Krypkjeller 2 er kun delvis kontrollert fra luke/vindu i mur under bad og deler av stue på grunn av vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til krypkjeller under bad og stue (krypkjeller 2), og innvendig kontroll er derfor begrenset.
Krypkjeller er generelt å anse som en utsatt konstruksjon med hensyn til fuktpåvirkning og risiko for utvikling av sopp- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende adkomst medfører at konstruksjonens oppbygging og tilstand ikke kan verifiseres. Forholdet vurderes som en uavklart situasjon med skadepotensial, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller avvik i konstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjeller 1.
Det er ikke etablert fuktsperre på bakken både i krypkjeller 1 og 2.
Det er observert lagrede organiske materialer i krypkjeller med råteskader, hovedsak krypkjeller 1.
Det er videre registrert råteskader på konstruksjoner i krypkjeller 1, herunder tredrager under stue. Drageren vurderes ikke å ha bærende funksjon, men er trolig benyttet som forskaling til overliggende betongdekke.

Vurdering:
Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader, særlig ved manglende fuktsperre mot grunn og begrenset ventilering. Registrerte råteskader på organiske materialer og konstruksjoner indikerer fuktpåvirkning over tid. Manglende ventilering og fravær av fuktsperre på bakken gir økt risiko for kondens, høy luftfuktighet og videre utvikling av sopp- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilfredsstillende adkomst til krypkjelleren gir begrenset kontrollgrunnlag, og det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere skader forekommer i konstruksjonen. Selv om tredrager under stue ikke vurderes å ha bærende funksjon, dokumenterer registrerte råteskader et fuktutsatt miljø i krypkjelleren.

Samlet vurderes forholdene å representere en konstruksjon med økt risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Bedre ventilering må etableres.

Det er registrert forhold som tilsier behov for tiltak for å redusere fuktbelastning og bedre kontrollmulighet i krypkjeller:

- Fjerne lagrede organiske materialer i krypkjeller.

- Etablere fuktsperre på bakken der dette mangler.

- Etablere bedre ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Etablere tilfredsstillende adkomst til krypkjeller 2 for kontroll og vedlikehold.

- Foreta nærmere kontroll av konstruksjoner i krypkjeller med hensyn til omfang av råteskader.

- Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat vil avhenge av utvidet undersøkelse, omfanget av evnt påvist skade og løsning på adkomst mot krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller 1: Råte i drager, biologisk avfall, manglende fuktsperre på grunn o g mangelfull utlufting av rommet

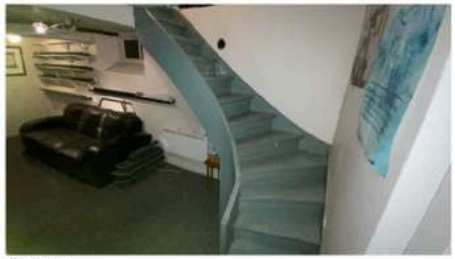


Krypkjeller 2: Biologisk avfall, manglende fuktsperre på grunn og manglefull utlufting av rommet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene. Konstruksjon og overflater fremstår i hovedsak med normal utførelse og materialbruk i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører fra byggeår samt nyere formpressede dører av ukjent alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra fremlagt takst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe slitasje/bruksmerker på enkelte dører.

Vurdering:
Registrert slitasje på enkelte innvendige dører tilsier behov for lokal utbedring og vedlikehold. Forholdet vurderes i hovedsak å ha estetisk og bruksmessig betydning og påvirker i begrenset grad konstruksjonens tekniske funksjon.

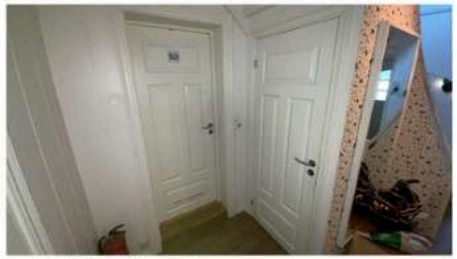
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det er registrert forhold som tilsier behov for lokale vedlikeholdsarbeider:

- Foreta lokal utbedring av slitasje på enkelte innvendige dører.

- Utføre overflatebehandling eller justering etter behov.


Malte fyllingsdører i kjeller


Formpressede dører i 1. og 2.etg

VÅTROM

1.ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for utførte våtromsarbeider er teknisk forskrift TEK10. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Ifølge eier er arbeidene utført av Flisleggern Indre Salten (Jim Larsson), Trond Rørservice og Peder Brenne (elektriske arbeider).

Vurdering:
Manglende dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført i henhold til krav i TEK10 og gjeldende bransjenormer, herunder dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt, fallforhold og utførelse av tekniske installasjoner. Fravær av slik dokumentasjon kan ha betydning for vurdering av våtrommenes tekniske kvalitet, levetid og eventuelle fremtidige reklamasjons- og forsikringsforhold.

Selv om det er opplyst at arbeidene er utført av fagpersonell, foreligger det ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen sluttdokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførte våtromsarbeider:

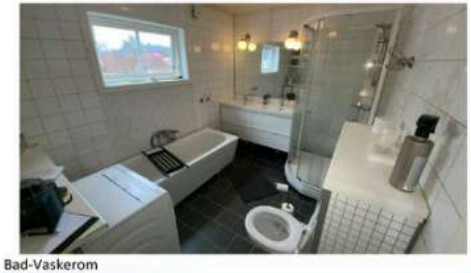
- Innhente samsvarserklæringer og sluttdokumentasjon for rør- og elektroarbeider.

- Innhente dokumentasjon på utførelse av membran og oppbygning av våtrom.

- Fremskaffe eventuell FDV-dokumentasjon dersom dette foreligger hos utførende foretak.

Manglende dokumentasjon kan medføre behov for nærmere undersøkelser dersom våtrommenes tekniske utførelse senere skal verifiseres.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier


Bad-Vaskerom

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med baderomsplater og himling med himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsone.

Vurdering:
Ikke fuktbestandige materialer i våtsone vurderes som en uegnet løsning med hensyn til fuktbelastning ved direkte vannsprut fra dusj eller tilsvarende bruk. Dersom dusjkabinett benyttes som dusjløsning, vil plasseringen ha mindre betydning for fuktbelastning. Ved eventuell bruksendring til dusjing direkte mot vegg og gulv må vinduets plassering og/eller utførelse tilpasses med fuktsikker løsning.

Dersom forholdet ikke utbedres ved direkte dusjbelastning mot vegg, kan dette over tid medføre oppfukting, oppsvelling og nedbrytning av materialer samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for utførelse av våtrom etter TEK10.

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

Det er registrert forhold som tilsier behov for vurdering av tiltak avhengig av valgt dusjløsning:

- Benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning mot vegg med vindu/dør i våtsone.

- Alternativt etablere fuktsikker løsning rundt vindu/dør dersom det skal dusjes direkte mot vegg og gulv.


Vindu i våtsone

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Målt høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm. Det er registrert generelt ensidig fallretning mot vegg bak baderomsinnredning.

Vurdering:
Målt høydeforskjell på ca. 25 mm mellom sluk og membran ved dørterskel vurderes å være tilfredsstillende i henhold til krav i TEK10. Det er imidlertid registrert ensidig fallretning mot vegg bak baderomsinnredning, noe som innebærer at deler av gulvet ikke har fall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvoverflater eller ledes mot veggkonstruksjon ved vannpåvirkning utenfor primær våtsone.

Forholdet kan gi økt risiko for lokal fuktbelastning dersom området utsettes for direkte vannpåvirkning over tid.

Tiltak:
Det er registrert forhold som kan tilsi behov for oppfølging av fallforhold i deler av gulvet:

- Vurdere evnt utbedring av fallforhold i områder uten tilfredsstillende fall mot sluk dersom gulvet utsettes for direkte vannbelastning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er registrert to plastsluker plassert under badekar og dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende tilgjengelighet som følge av fastmontert innredning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt kunne ikke konstateres ved visuell kontroll, og det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på løsningens utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen vurderes å være passert. Sluk under dusjkabinet har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon og ikke verifiserbar membranløsning medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og fuktsikkerhet. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membran vurderes å være passert, øker risikoen for at membranen kan ha redusert funksjonsevne. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Begrenset tilgang til sluk gir redusert mulighet for kontroll av tilstand, rengjøring og inspeksjon av overgang mellom sluk og tettesjikt, som er et kritisk punkt for å sikre tett våtromskonstruksjon.

Samlet vurderes forholdene å medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen dersom dokumentasjon ikke fremskaffes eller løsningen ikke kontrolleres nærmere.

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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er registrert forhold som tilsier behov for videre kontroll og dokumentasjon av våtrommets tettesjikt og slukløsning:

- Innhente dokumentasjon på utførelse av membran/ tettesjikt.

- Etablere tilfredsstillende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

- Foreta nærmere kontroll av sluk og overgang mellom sluk og tettesjikt.

- Vurdere behov for oppgradering av tettesjikt/membran basert på alder og dokumentasjonsgrunnlag.



Plastsluk under badekar

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med to heldekkende servanter og lyssatt speil over servantplass, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert drenering fra innebygget sisterne. Avrenningshull fra sisterne er plassert med høyde over gulv, noe som påvirker avrenning ved eventuell lekkasje.

Vurdering:
Dreneringsløsning fra innebygget sisterne med avrenningshull plassert over gulvnivå vurderes som en uheldig løsning, da dette kan redusere muligheten for effektiv bortledning av lekkasjevann til sluk. Dersom avrenning ikke kan skje uhindret til sluk uten passering av terskel, kan lekkasjer fra sisterne bli vanskeligere å oppdage og pågå over lengre tid.

Manglende tilfredsstillende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og omkringliggende byggematerialer over tid. Løsningen vurderes å avvike fra anbefalte prinsipper for lekkasjesikring av innebygde sisterner etter TEK10 og gjeldende bransjenormer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er registrert forhold som tilsier behov for forbedring av lekkasjesikring fra innebygget sisterne:

- Åpne eller forbedre avrenningsløsning fra innebygget sisterne slik at lekkasjevann ledes sikkert/uhindret til sluk.

- Etablere løsning hvor avrenning kan skje uten passering av terskel/ oppbygget fliskant.



Drenering fra innebygget sisterne

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via veggventil og åpningsvindu. Det er ikke registrert etablert tilluftsventilering til rommet, eksempelvis i form av luftespalte eller ventil ved dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Manglende tilluftsventilering kan redusere effekten av mekanisk avtrekk og føre til utilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet og gi økt risiko for mugg- og soppdannelse, særlig på flater med begrenset luftutskifting. Løsningen vurderes å avvike fra anbefalte prinsipper for ventilasjon av våtrom etter TEK10.

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

Det er registrert forhold som tilsier behov for forbedring av ventilasjonsforholdene i våtrommet:

- Etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller ventil i dør/vegg mot tilstøtende rom.



Mekanisk avtrekk



Manglende tilluftsløsning, ex. åpning under dør

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende stue i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen mot våtrom. Det ble gjennomført fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen. Målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8 %, hvilket ligger innenfor normalverdier for tørt treverk og tilsier normale fuktforhold på måletidspunktet.

Vurdering:
Måleresultatet indikerer ikke unormale fuktforhold i undersøkt konstruksjon på tidspunktet for kontroll. Hulltaking gir kun informasjon om forholdene i det aktuelle målepunktet, og kan ikke utelukke lokale avvik andre steder i konstruksjonen.

Resultatet er i tråd med forventet tilstand for konstruksjoner uten pågående fuktpåvirkning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Våtrommet er oppført etter dette forskriftsnivået. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtromsarbeidene.

Rommet er utstyrt med rør/opplegg for vaskemaskin. Det er opprinnelig støpejernsluk i gulv med registrert rustskade. Varmtvannsbereder er etablert på gulv. Ventilasjon er utført med naturlig ventilasjon via lufteløp i fyringspipe. Det er åpne rørføringer på vegg med tappepunkter/kraner. Gulv og veggflater er utført i støpt/malt betong.

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

Våtrommet har en alder som overskrider forventet teknisk levetid.

Vurdering:
I henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og retningslinjer fra Norsk takst skal våtrom av eldre dato vurderes både opp mot forskriftsnivå på oppføringstidspunktet og mot dagens krav, blant annet som følge av endrede bruksmønstre og krav til fuktsikkerhet.

Våtrommet har ikke dokumentert membran eller moderne slukløsning, og løsningen vurderes derfor ikke egnet for bruk av vann direkte på gulv eller vegger. Rommet bør benyttes med vannsikre løsninger dersom det fortsatt skal benyttes til våtromsformål.

Når våtrommet avviker fra dagens krav til tettesjikt og sluk – enten som følge av alder, materialvalg, fravær av dokumentasjon eller endret bruk – skal det etter gjeldende retningslinjer gis tilstandsgrad 3. Dette gjelder selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer eller fuktskader, da funksjonelle krav til våtsoner og vannbelastning ikke anses ivaretatt.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert forhold som tilsier behov for omfattende oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikker løsning i henhold til gjeldende krav:

- Oppgradere tettesjikt/membran til løsning etter dagens krav.

- Skifte eksisterende sluk til moderne slukløsning.

- Oppgradere røropplegg etter behov.

- Etablere dokumentert våtromsoppbygging ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat for nødvendige utbedringer vil variere avhengig av valgt utførelsesnivå og materialvalg. Det må påregnes betydelige forskjeller i kostnad ut fra om rommet tilbakeføres til enkel standard eller oppgraderes til høyere nivå. Det anbefales å innhente pristilbud basert på ønsket standard og omfang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.
Manglende mulighet for hulltaking medfører begrenset kontroll av konstruksjonsoppbygning og tilstand i underliggende bygningsdeler. Eventuelle skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon der dette foreligger.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2011, jf. tidligere takst.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra fremlagt takst

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

Det er registrert skader på overflater utover normal slitasjegrad, herunder svelling og bruksskader.

Vurdering:
Registrerte skader i form av svelling og bruksskader utover normal forventet slitasje indikerer redusert teknisk og bruksmessig kvalitet på deler av kjøkkeninnredningen. Kjøkkeninnredningen fremstår videre med enkelte løsninger og funksjoner som avviker fra det som normalt forventes på kjøkken etter dagens standard.

Det må påregnes lokal utbedring og utskiftning av enkelte komponenter. Basert på registrert tilstand kan det også påregnes behov for fremtidig utskiftning av kjøkkeninnredningen på sikt.

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

Det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og lokale utbedringer av kjøkkeninnredningen:

- Foreta lokal utbedring av skader på kjøkkeninnredning.

- Vurdere utskiftning av skadede komponenter.

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med forsert avtrekk fra kokesone via lufteløp i fyringspipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Flere rom i boligen er tilknyttet samme pipe.

Vurdering:
Avtrekk fra kjøkken via lufteløp i fyringspipe vurderes som en uheldig løsning og ikke i samsvar med anbefalte prinsipper for ventilasjon etter gjeldende byggeskikk. Når flere rom er tilknyttet samme pipe, foreligger det risiko for spredning av matos og lukt til øvrige rom via pipeløpet. Løsningen vurderes derfor ikke å gi tilfredsstillende ventilasjonsfunksjon for kjøkkenets kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det er registrert forhold som tilsier behov for utbedring av avtrekksløsning fra kokesone:

- Etablere separat avtrekkskanal fra kjøkkenventilator til det fri evnt alternativt etablere annen forskriftsmessig ventilasjonsløsning for kokesone.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet betjener adkomst mot badstue og er utstyrt med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering fra rommet. Rommet mangler også tilluftsventilering, eksempelvis i form av luftespalte eller ventil ved dør. Det er registrert lekkasje og misfarging fra toalettet.

Vurdering:
Manglende ventilering fra toalettrommet medfører at rommet ikke oppfyller anbefalte ventilasjonsprinsipper etter gjeldende byggeskikk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk fra toalettrom for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

Manglende tilluftsventilering reduserer luftgjennomstrømningen og kan over tid bidra til dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet. Registrert lekkasje og misfarging fra toalettet indikerer behov for utbedring eller utskifting av sanitærinstallasjonen for å hindre videre skadeutvikling.

Samlet vurderes forholdene å innebære behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er registrert forhold som tilsier behov for utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon og ventilasjon i toalettrommet:

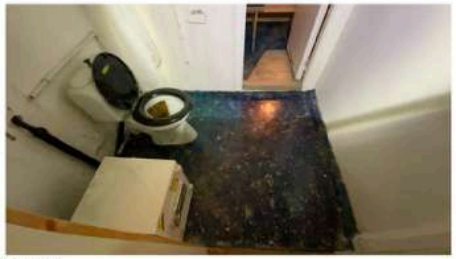
- Skifte eller utbedre toalett med registrert lekkasje.

- Etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

- Etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, eksempelvis ved luftespalte eller ventil ved dør.

- Generell modernisering av rommet bør påregnes, men dette vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og er ikke kostnadsestimert. Kostnadsestimat vil avhenge av valgt løsning og omfang av tiltaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen har adkomst via toalettrom og er utført med sittebenker i tre samt trekledning på vegger og i himling. Gulv er utført i støpt betong med sluk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Tilstandsrapport

Innvendig kontroll av rommet er begrenset på grunn av lagret innbo og manglende tilgjengelighet mot deler av gulv- og veggflater.

Det er registrert indikasjoner på mulig feil utførelse av konstruksjon i badstuen. Badstuvegg mot kjellerytterv egg av mur eller betong skal normalt utføres med luftspalte mellom isolert bindingsverksvegg og mur -/betongvegg for å sikre ventilering og redusere risiko for kondens. Det er usikkerhet knyttet til om slik løsning er etablert.

Det er videre registrert fuktskade i innforet yttervegg i tilstøtende bodrom. Kontroll av ytterveggskonstruksjonen i badstuen er derfor nødvendig for å avklare tilstand bak utforede veggflater.

Vurdering:
Indikasjoner på mulig feil konstruksjonsoppbygning mot kjellerytterv egg medfører økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen dersom nødvendig lufting ikke er etablert. Registrert fuktskade i tilstøtende rom understøtter behovet for nærmere kontroll av ytterveggskonstruksjonen i badstuen.

Begrenset tilgjengelighet ved befaringen medfører redusert kontrollgrunnlag, og skjulte skader bak kledning og utforede konstruksjoner kan ikke utelukkes. Forholdene vurderes å representere økt risiko for fukt- og råteskader dersom konstruksjonsoppbygningen ikke er utført med tilstrekkelig ventilering mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er registrert forhold som tilsier behov for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer av konstruksjonen:

- Foreta nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning mot kjellerytterv egg.

- Kontrollere om luftespalte mellom bindingsverk og mur-/betongvegg er etablert.

- Kontrollere tilstanden bak utforede yttervegger i badstuen.

- Utbedre eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader som avdekkes ved videre undersøkelser.

Kostnadsestimat vil avhenge av omfanget av nødvendige undersøkelser og eventuelle tiltak som avdekkes.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Badstuen er utstyrt med badstuovn.

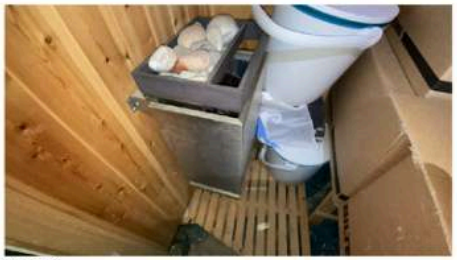
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Ovnens alder, tilstand og funksjon er ikke kjent. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid for badstuovnen er passert.

Vurdering:
Når alder, funksjon og dokumentert tilstand ikke foreligger, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert, foreligger det økt risiko for funksjonssvikt over tid. Manglende dokumentasjon på service og vedlikehold medfører usikkerhet knyttet til ovnens tekniske tilstand og sikker drift.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare utbedringstiltak ved befaringstidspunktet, men basert på alder må det påregnes økt sannsynlighet for fremtidig svikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.


Badstuovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført i kobber med og uten plastkappe samt rør-i-rør-anlegg relatert til ulike byggeperioder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert eldre vannledninger trolig fra byggeåret.
Det er også påvist ufagmessig utførelse på deler av vannledningsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, særlig skjulte røranlegg fra byggeår. Stoppekraner mot tappepunkter/fordeling lar seg ikke betjene av ukjent årsak.

Vurdering:
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige vannledningene er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men eldre vannledninger og skjulte rørføringer representerer en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for lekkasjer over tid.

Påvist ufagmessig utførelse av deler av vannledningsanlegget gir økt risiko for fremtidige skader. Stoppekraner mot tappepunkter lar seg ikke betjene av ukjent årsak, noe som reduserer muligheten for rask avstenging av vann ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeider og vurderes som et avvik med behov for oppfølging. Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å foreta utskiftning av berørte rørinstallasjoner.

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

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging av vannledningsanlegget:

- Kontrollere vannledningsanlegget av fagperson.

- Kontrollere og eventuelt utbedre ufagmessig utførte vannledninger.

- Skifte stoppekraner mot tappepunkter/fordelingrør som ikke lar seg betjene av ukjent årsak. Skifte av stoppekranene bør vurderes utført som tiltak for sikker bruk av vannledningene.

- Påregne utskiftning av eldre vannledninger basert på alder.

- Vurdere utskiftning av rørinstallasjoner i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom.


Vannrør i vaskerom


Stoppkrane i kryprom 1


Stoppekrane mot fordeling/tappepunkt


Vannrør i kryprom 2

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsledninger er utført i støpejern og plast med alder fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tilstandsrapport

Det er registrert rustskader på avløpsrør av støpejern. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsledningene.

Vurdering:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av avløpsanlegget, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Registrerte rustskader på støpejernsrør underbygger risiko for redusert levetid og økt sannsynlighet for fremtidige skader.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er nødvendig for å hindre vakuumdannelse i rørene, forhindre uttømming av vannlåser og sikre bortledning av gasser fra avløpssystemet. Ved nedskylling i toalett er det ikke registrert tegn til vakuum eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet (forholdet kan indikere at lufting er etablert men er ikke registrert, må evnt påvises om dette finnes).

Selv om anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, vurderes eldre avløpsrør som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader over tid. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å fastsette. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging av avløpsanlegget over tid:

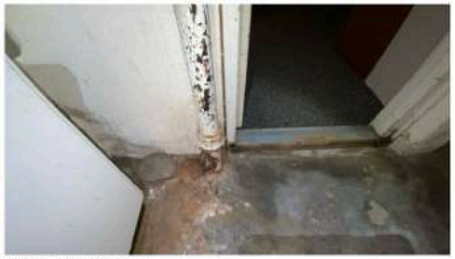
- Etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

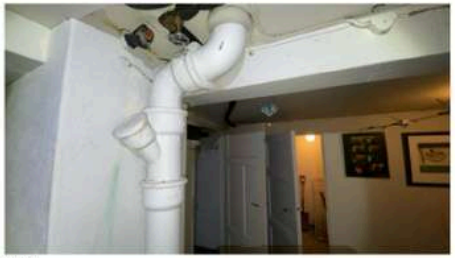
- Overvåke tilstanden på eldre avløpsledninger jevnlig.

- Påregne fremtidig utskiftning av eldre avløpsrør basert på alder og tilstand.

- Vurdere utskiftning av rør i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

- Sørge for at røranlegget dokumenteres av fagperson ved fremtidig rehabilitering.


Rustskadet rør i vaskerom


Jernrør


Plastrør under tilbygg bad

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, lufteløp i pipe og åpningsvinduer. Det er registrert manglende ventilasjon i hele 2. etasje og i stor grad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen samt begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.

Vurdering:
Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting og kan over tid føre til økt luftfuktighet, dårlig inneklima og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte prinsipper for ventilasjon etter teknisk forskrift (TEK17), hvor det stilles krav til tilfredsstillende luftutskifting i oppholdsrom.

Manglende ventilasjon i store deler av boligen medfører økt risiko for opphopning av fukt og forurenset inneluft dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er registrert forhold som tilsier behov for forbedring av ventilasjonsforholdene i boligen:

- Etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilluft.

- Sørge for tilfredsstillende luftgjennomstrømning mellom rom.

- Vurdere ytterligere ventilasjonstiltak dersom naturlig ventilasjon ikke gir tilstrekkelig luftutskifting.

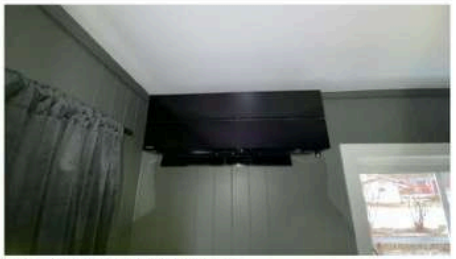
TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i stue. Opplysninger om utført service/vedlikehold foreligger ikke.

Luft-til-luft-varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 12–15 år, forutsatt korrekt installasjon og jevnlig vedlikehold. Manglende dokumentasjon på service medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens tekniske tilstand og gjenværende levetid. Det anbefales normalt service hvert 2–3 år for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og energieffektiv drift.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Varmepumpe type Mitsubishi Electric

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom. Alder er opplyst å være fra 2010, basert på informasjon fra produktmerking.

Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på ca. 15–20 år, avhengig av kvalitet, installasjon og vedlikehold. Med alder fra 2010 vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid å være passert. Dette medfører økt risiko for svikt og lekkasje over tid.
Plassering i vaskerom med sluk vurderes som en hensiktsmessig løsning med tanke på lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


200 l Vv-bereder

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
Det elektriske anlegget har varierende alder i henhold til bygningens opprinnelige byggeår og senere tilbygg. Anlegget er i stor grad modernisert ca. 2010, med blant annet automatsikringer, nytt fordelingsskap samt stedvis ny kabling, brytere og stikkontakter. Eldre installasjoner finnes fortsatt, særlig i kjeller, og anlegget fremstår ikke som helhetlig rehabilitert.

Anlegget fremstår som normalt godt utbygget for sin tid, med installasjon av lys og stikkontakter i et omfang som vurderes som tilfredsstillende sett opp mot alder og bygningstype. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes som alminnelig godt ivaretatt ut fra installasjonstidspunkt.

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

Tilstandsrapport

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.
2010 Anlegget fremstår ikke som totalt rehabilitert. Anleggets alder varierer og følger byggeårene for tilbyggene og moderniseringsår. 2010 er opplyst som siste år for modernisering der bl.a nye automatsikringer og fordelingskap er etablert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifig eier er elektriske arbeider i eierperioden utført av fagperson og senere godkjent av el.firma Peder Brenne på Rognan.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er utført bygningsmessige arbeider i boligen, herunder etablering av bad, nye sikringskurser, stikkontakter og brytere, som vurderes å ha medført elektriske tilleggsarbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon for disse arbeidene.

Det er opplyst at det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider utført i 2013, herunder utbedring etter rapport nr. 5384 fra Dragefossen samt senere moderniseringer samme år. Dokumentasjonen for disse arbeidene er fremlagt ved befaring.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende regelverk.

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?
Ja Det er fremlagt samsvarerklæring som omfatter utbedring av rapport nr. 5384, og diverse el.arbeider utført i 2013. Dokumentasjon mangler forøvrig på elektriske arbeider.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplyst av eier.

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?
Ja Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på vedlikehold eller kontroll av anlegget etter opprinnelig installasjon. Det er opplyst at arbeider i eierperioden er utført av fagperson og kontrollert av el-firma, men dokumentasjon foreligger i begrenset omfang. Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte arbeider utført i 2013, mens dokumentasjon for øvrige arbeider mangler.

Det er registrert avvik, herunder manglende innfesting av kabling og armatur enkelte steder, manglende koblingsbokser på ledningsskjøter og manglende tetting av inntakskabler mot sikringsskap. Videre mangler kurs nr. 20 påføring i kursfortegnelsen.

Manglende dokumentasjon og registrerte utførelsesavvik medfører usikkerhet knyttet til om anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende regelverk. Når anlegget består av installasjoner fra ulike tidsperioder, må det påregnes varierende teknisk standard.

For å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker drift anbefales det å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider samt gjennomføre kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson (el-kontroll). Videre bør registrerte avvik utbedres, herunder etablering av tilfredsstillende innfesting av kabling og armatur, bruk av godkjente koblingsbokser på skjøter, tetting av inntakskabler mot sikringsskap samt oppdatering av kursfortegnelse.

Generell kommentar

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å sikre dokumentert og forskriftsmessig utførelse av det elektriske anlegget samt redusere risiko for feil og skader:

- Innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider, herunder samsvarserklæringer og eventuell FDV-dokumentasjon.

- Gjennomføre en uavhengig kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson (el-kontroll) for å avklare tilstand, kapasitet og forskriftsmessig utførelse.

- Utbedre registrerte avvik, herunder manglende innfesting av kabling og armatur, etablering av godkjente koblingsbokser på ledningsskjøter og tetting av inntakskabler mot sikringsskap.

- Oppdatere kursfortegnelse i sikringsskap for å sikre korrekt merking og trygg betjening av anlegget.

Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet, bedre driftssikkerhet og bedre dokumentert tilstand på anlegget.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport


Sikringskap m/kursfortegnelse


Fordelerskap i kjeller


Utett kabelgjennomføringer i el.skap


Manglende innfesting av kabler rundt om

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke dokumentert. I tidligere fremlagt takst er byggegrunn opplyst å bestå av sandgrunn. Det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon som bekrefter grunnforholdene.
Opplysninger om sandgrunn vurderes normalt som gunstig byggegrunn, men uten geoteknisk dokumentasjon kan ikke forholdene verifiseres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på etablering av drenering rundt bygningen, og kontaktperson har ikke kunnskap om hvorvidt drenering er etablert. Dersom drenering foreligger, antas denne å være fra byggeåret. Type, alder og løsning for drenering og utvendig tettesjikt mot grunnmur er ukjent. Konstruksjonen er skjult, og visuell vurdering er derfor ikke mulig uten kamerakontroll eller fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet teknisk levetid for drenering er ca. 20–60 år, avhengig av materiale, utførelse og grunnforhold. Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje basert på alder.

Vurdering:
Når type og alder på drenering og fuktsikring ikke er kjent, og konstruksjonen antas å være fra byggeåret, vurderes mer enn halvparten av forventet teknisk levetid å være passert. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng over tid.

Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollgrunnlag innebærer usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og tilstand. For å kunne fastslå faktisk tilstand må det gjennomføres nærmere undersøkelser, eksempelvis ved kamerakontroll eller avdekking av konstruksjonen.

Tiltak for redrenering og etablering av utvendig fuktsikring rundt bygningen kan dermed ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert forhold som tilsier behov for videre undersøkelser av dreneringsforholdene:

- Foreta nærmere undersøkelser av eksisterende drenering, eksempelvis ved kamerakontroll eller avdekking.

- Kontrollere om utvendig fuktsikring av grunnmur er etablert.

- Påregne tiltak for redrenering og etablering av fuktsikring rundt bygningen dersom dette mangler eller har redusert funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur utført i betong og Betongstein/ Vibrostein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Vurdering:
Registrerte sprekkdannelser og mindre deformasjoner gir grunnlag for videre oppfølging og overvåking av konstruksjonen over tid for å avklare om sprekkene er stabile eller i utvikling. Slike forhold kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra grunnforhold og fuktbelastning. Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tilsier akutt svikt, men utvikling av sprekkene kan ikke utelukkes uten videre observasjon.

Forholdet vurderes å kunne påvirke konstruksjonens bestandighet dersom utviklingen fortsetter, og lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging og lokale utbedringer av grunnmuren:

- Overvåke sprekkdannelser over tid for å avklare eventuell videre utvikling

- Foreta lokal utbedring av registrerte sprekkdannelser

- Vurdere nærmere kontroll av fagperson dersom sprekkene viser tegn til økning i omfang eller bredde.



Riss i forbindelse med ventiler



prekk i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen med bygninger ligger i tilnærmet flatt terreng.

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

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

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



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Alder og utførelse på avløpsledningene er ikke dokumentert. Iflg fremlagt takst er nytt avløp etablert ca.1997, type og utførelse er ikke kjent, dokumentasjon er ikke fremlagt og bør innhentes.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier er vannledning fra bolig til kommunal tilkobling i Engeveien skiftet ca. 2016. Arbeidet er opplyst utført av Rognan Rørservice AS.

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert for utvendige avløpsledninger basert på antatt alder. Dette medfører økt risiko for fremtidig funksjonssvikt og lekkasjer over tid. Type og alder på avløpsledningene er ikke kjent, noe som gir et begrenset kontrollgrunnlag.

Utvendig vannledning i plast (PEL) fra ca. 2016 vurderes å ha tilfredsstillende teknisk standard og gjenværende levetid basert på opplyst utskiftingstidspunkt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Selv om avløpsanlegget fungerer ved befaringstidspunktet, må det påregnes at skader kan oppstå over tid på eldre stikkledninger.

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

Det er registrert forhold som tilsier behov for oppfølging av utvendige avløpsledninger over tid:

- Overvåke tilstanden på utvendige avløpsledninger basert på alder og ukjent materiale.

- Vurdere kamerakontroll av avløpsledninger ved mistanke om redusert funksjon eller ved fremtidige tiltak på eiendommen.

- Sørge for dokumentasjon av stikkledninger ved eventuelle fremtidige utskiftninger.

Det er ikke registrert behov for tiltak på utvendig vannledning basert på opplyst utskiftingstidspunkt.

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 registrert flere HMS-relaterte avvik knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet og tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygningen er ikke utført med dokumentert radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Eiendommen ligger innenfor område klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon iht. NGU sine aktsomhetskart. Faktisk radonnivå i boligen er derfor ikke kjent.

Det mangler rekkverk på enkelte trapper, herunder trapp mot balkong og kjellertrapp. Det er videre ikke montert håndløper på vegg i innvendige trapper. Rekkverkshøyder på balkong/terrasse og innvendige trapper er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det presiseres at dette ikke nødvendigvis var et krav på oppføringstidspunktet, men forholdene har betydning for personsikkerhet.

Det er registrert mangler ved brannvarsling, herunder manglende røykvarsler i kjeller. Røykvarsleranlegget skal etter gjeldende krav dekke alle etasjer og plasseres slik at varsling oppnås i oppholdsrom og soverom.

Det er etablert brannslokningsapparat i boligen, men apparatet er eldre enn 10 år og dokumentasjon på service og kontroll foreligger ikke. For å opprettholde forskriftsmessig brannsikkerhet skal håndslokkere kontrolleres jevnlig og minst hvert 5. år av kvalifisert personell.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll eller vedlikehold av det elektriske anlegget etter installasjonstidspunkt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets forskriftsmessige utførelse og tilstand.

Samlet innebærer registrerte forhold redusert sikkerhetsnivå knyttet til personsikkerhet og brannsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte nivå.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det er registrert flere HMS-relaterte forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet og tekniske installasjoner. For å bedre sikkerhetsnivået i boligen anbefales følgende tiltak:

- Foreta radonmåling for å avklare radonnivå i boligen.

- Montere rekkverk på trapp mot balkong og kjellertrapp.

- Etablere håndløper på vegg i innvendige trapper. Håndløper var ikke krav på byggetidspunktet, men anbefales etablert av sikkerhetsmessige hensyn.

- Vurdere økning av rekkverkshøyde på innvendige trapper og balkong/terrasse. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens forskriftskrav, men høydeøkning anbefales av hensyn til personsikkerhet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at økning av høyde særlig anbefales.

- Etablere røykvarsler i kjeller og komplettere røykvarslerutstyr slik at varsling dekker alle etasjer i boligen. Innhent nytt røykvarslerutstyr der dette mangler eller er utilstrekkelig.

- Kontrollere og/eller skifte brannslokningsapparat. Innhent nytt brannslukningsutstyr/evnt service slik at forskriftsmessig kontroll og funksjon kan dokumenteres.

- Innhente dokumentasjon på elektrisk anlegg eller gjennomføre uavhengig el-kontroll av anlegget.

Tiltakene vurderes samlet å bidra til forbedret personsikkerhet og brannsikkerhet i boligen.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Uthus m/garasje



Anvendelse

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra fremlagt byggesak 8/53.

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

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

Beskrivelse
Frittstående bygning over 2 etasjer bestående av boder/lagerrom og enkel biloppstillingsplass/garasje med begrenset areal for dagens biltyper. Bygningen er oppført med stedvis støpt gulv/plate på mark og grunnmur i betong. Bærekonstruksjon er utført i trebjelkelag og grovt bindingsverk/stolpekonstruksjon med utvendig stående malt trekledning/spaltekledning. Taket er utført som saltak med selvbærende konstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Det er montert takrenner og nedløp i plast samt innsatt dører og vinduer.

Bygningen fremstår med enkel standard og generelt vedlikeholdsbehov. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng med risiko for fuktopptrekk. Det er registrert malingsflass og stedvise råteskader i bordkledning og vindskier. Det er videre registrert retnings- og høydeavvik på gulv og vegger, og opplagring bør kontrolleres nærmere. Takkonstruksjonen bør gjennomgås med tanke på materialvalg og innfestninger. Avrenning fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Samlet vurderes bygningen å ha behov for vedlikehold og utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon og videre levetid.

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



Uthus

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Gang, Vindfang, 3 Bod, 3 Soverom, Loftstue, Toalettrom, Badstue, Vaskerom, Lagerrom

Andre bygg: Uthus m/garasje
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Høgbakken sørvest, ca. 1,6 km fra Rognan sentrum, i et etablert og barnevennlig boligområde med godt utviklet infrastruktur og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort gangavstand til Rognan barneskole og Saltdal ungdomsskole (ca. 150 meter), samt nærhet til barnehager, dagligvarebutikker og offentlige servicetilbud som legekontor, tannlege, bibliotek, apotek og posttjenester.

Området har gode fritids- og friluftsmuligheter med tilgang til idrettsanlegg, svømmehall, treningssenter, turterreng og fiskeområder i nærliggende fjell, elv og fjord. Det er også småbåthavn med tilgang til Saltdalsfjorden. Kollektivtilbudet omfatter bussforbindelser til Bodø og Fauske samt togforbindelse via Rognan stasjon på Nordlandsbanen.

Eiendommen fremstår med standard fra ulike byggeperioder og med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger basert på registrerte forhold i rapporten.

Eiendommen ligger i et område med et fungerende boligmarked. Omsetningstiden for tilsvarende eiendommer i området ligger noe over landsgjennomsnittet. Markedsverdien er vurdert på bakgrunn av beliggenhet, standard, tomteforhold, registrert tilstand og sammenlignbare omsetninger av tilsvarende eiendommer i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rognveien 11B ,8250 ROGNAN 105 m²	1991	2 sov	15-05-2024	2 800 000	**2 700 000**		2 700 000	**25 714**
2	Ekornstien 2 ,8250 ROGNAN 140 m²	1966	2 sov	22-03-2023	2 850 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 429**
3	Furuveien 43 ,8250 ROGNAN 150 m²	1958	3 sov	11-12-2025	3 400 000	**4 000 000**		4 000 000	**20 619**
4	Rønningveien 8 ,8250 ROGNAN 246 m²	1995	4 sov	06-01-2026	4 900 000	**5 000 000**		5 000 000	**19 531**
5	Skoleveien 10 ,8250 ROGNAN 183 m²	1946	5 sov	25-08-2025	3 150 000	**3 350 000**		3 350 000	**18 306**
6	Pila 5B ,8250 ROGNAN 147 m²	1964	4 sov	21-02-2024	3 050 000	**3 050 000**		3 050 000	**16 053**
7	Engeveien 6 ,8250 ROGNAN 164 m²	1947	3 sov	23-04-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**14 831**
8	Skogveien 4 ,8250 ROGNAN 129 m²	1968	4 sov	30-10-2024	2 500 000	**2 550 000**		2 550 000	**14 571**

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

Avløp - 2026, årsprognose	Kr.	8 226
Vannavgift - 2026, årsprognose	Kr.	8 303
Feiing/ Tilsynsavgift - 2026, årsprognose	Kr.	419
Eiendomskatt - 2026	Kr.	2 840
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**		**2 900 000**

Uthus m/garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 100 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

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

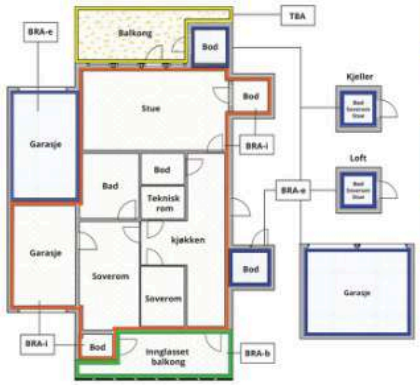
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg	90			90			90
2.etg	51			51			51
Kjeller	49			49			49
Kaldloft						38	38
SUM	**190**					**38**	**228**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, vindfang, bod		
2.etg	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue / (soverom 4), gang		
Kjeller	Bod 1, bod 2, gang, toalettrom, badstue, vaskerom		
Kaldloft	Kaldloft		

Kommentar

Kaldloft er ikke målbart etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Areal beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Måleverdige arealer er tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Areal som skal måles skal ha gangbart gulv (gjelder ikke båtnaust og lignende). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i kjeller varierer fra rom til rom som følge av utforede og/eller ujevne veggflater samt varierende takhøyder. Dette medfører begrensninger i nøyaktig oppmåling etter gjeldende måleregler. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være måleverdig, og takhøyden varierer betydelig mellom de ulike rommene i kjelleren. Vurdering: Varierende takhøyder og ujevne eller utforede veggflater medfører at deler av arealet ikke tilfredsstiller krav til måleverdig areal etter gjeldende standard for arealmåling. Oppgitt areal er fastsatt skjønnsmessig som følge av varierende takhøyder og begrenset målegrunnlag. Dersom eksakt måleverdig areal er av betydning, anbefales kontrollmåling etter gjeldende standard, eventuelt ved bruk av mer presise målemetoder som for eksempel 3D-måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte og vedlagte tegninger gjelder byggesak 11/58 (1958), og 155/72 (1972). Boligen er tilbygget/ombygget i flere omganger, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon i form av byggetegninger, byggesøknader, ferdigattester eller brukstillatelser for alle tiltakene. Det foreligger heller ikke godkjente og byggemeldte tegninger for opprinnelig bygning med byggeår ca. 1945.

Manglende dokumentasjon medfører at samsvar mellom bygningens faktiske utforming og bruk og byggemeldte opplysninger ikke er fullt ut kontrollert. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet, utførelse og godkjenning av deler av bygningsmassen.

Innhenting av fullstendig dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunens byggesaksarkiv kan medføre kostnader og behov for videre undersøkelser.

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeidene er opplyst utført av eier selv, Jfr også "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Boligen er tilbygget etter opprinnelig byggeår. Utførelse, omfang og alder tilsier at deler av arbeidene kan være søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av byggetegninger, byggesøknad, ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygg mot vest (stue).

Samsvar mellom bygningens faktiske utforming og bruk og byggemeldte opplysninger er derfor ikke fullt ut kontrollert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om tiltaket er lovlig oppført og om det tilfredsstiller krav etter plan- og bygningslovgivningen. Forholdet kan ha betydning for videre bruk, omsetning og fremtidige byggesøknader.

Det foreligger risiko for at deler av bygningen ikke er formelt godkjent til dagens bruk. Forholdet bør gjennomgås nærmere mot kommunens byggesaksarkiv/Saltdal Kommune.

Uthus m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg		37		37			37
2.etg		24		24		13	37
SUM		**61**				**13**	**74**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Bod 1, bod 2/ gang, garasje	
2.etg		Bod 1/ gang, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Øivind Holthe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	1355		0	1628.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Høgbakkveien 35

Hjemmelshaver
Holthe Øivind

Eierandel
1 / 1

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Høgbakken sørvest, ca. 1,6 km fra Rognan sentrum. Området har godt utviklet infrastruktur med tilgang til offentlige tjenester, skoler og barnehager. Nærliggende skoler inkluderer Rognan barneskole (1.–7. trinn) og Saltdal ungdomsskole (8.–10. trinn), begge innen ca. 150 meters gangavstand. Det er flere barnehager, både kommunale og private, samt dagligvarebutikker som Coop Extra og Spar. Offentlige tjenester som legekontor, tannlege, bibliotek, apotek og postkontor er lett tilgjengelige.
Fritidstilbudet i området er variert, med aktiviteter organisert av Saltdal Idrettslag, flerbrukshall, svømmebasseng, treningssenter og lokale sangkor. Området byr på gode muligheter for friluftsaktiviteter som fiske i Saltdalsfjorden, Saltdalselva og lokale fiskevann, samt turer og sykling i nærliggende fjell og stier. For båtinteresserte er det småbåthavn med tilgang til Saltdalsfjorden.
Kollektivtilbudet inkluderer bussavganger til Bodø og Fauske, samt togforbindelser via Rognan stasjon på Nordlandsbanen med ruter til Bodø og Trondheim m.fl.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger innebærer at drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av ledningene fra kommunalt tilknytningspunkt og frem til bygningen er eiers ansvar. Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tilsier avvik ved vannforsyningen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger av ukjent alder og tilstand. Private stikkledninger innebærer at drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av ledningene fra kommunalt tilknytningspunkt og frem til bygningen er eiers ansvar. Når alder og tilstand på stikkledningene ikke er kjent, foreligger det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og funksjon. Eldre avløpsledninger har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.
Forholdet gir et begrenset kontrollgrunnlag, og mer enn halvparten av forventet levetid kan være passert uten at dette kan verifiseres.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2009–2013, som legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Området er i reguleringsplan for Høgbakken Vest (planid 1990001) regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser og eventuelle senere endringer kan inneholde føringer og begrensninger knyttet til bruk, utbyggingsmuligheter og tiltak på eiendommen. Det anbefales derfor at reguleringsbestemmelser gjennomgås ved planlegging av tiltak. Det anbefales og gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan med bestemmelser og eventuelle endringer for området før gjennomføring av tiltak på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er en hjørnetomt med plassering mellom Engveien i vest og Høgbakkveien i sør. Tomten fremstår som tilnærmet flat og er opparbeidet med plen, eldre bjørketrær og busker. Det er oppført hagegjerde i tre rundt eiendommen samt mindre trem på terreng i tilknytning til adkomst. Parkering skjer på gressbelagt biloppstillingsplass ved boligen. Eiendommen har god utsikt mot sør, normalt gode lysforhold og begrenset innsyn fra omkringliggende bebyggelse.
Tomten fremstår som normalt godt opparbeidet og funksjonell i forhold til boligens bruk og beliggenhet. Flat tomt med gode lysforhold og begrenset innsyn vurderes som gunstige forhold. Parkering på gressbelagt underlag kan gi redusert bæreevne og slitasje ved perioder med nedbør og tele. Det må påregnes noe vedlikehold av utvendige terrengmessige tiltak, spesielt gjelder dette hagegjerde i tre som er utsatt for naturlig vær- og alderspåvirkning over tid.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring				

Kommentar
Forsikringstype er ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	20.03.2026		Innhentet	1	Nei
Tegninger bolig	25.04.1958	Rognan Bygningsråd, sak 11/58	Fremvist	1	Ja
Tegninger Uthus	08.04.1953	Rognan Bygningsråd, sak 8/53	Fremvist	1	Ja
Eiendomsverdi.no	20.03.2026		Innhentet	3	Nei
Tidligere takst	06.08.2008		Fremvist	6	Nei
Samsvarserklæring	05.04.2013	Utbedring av rapport nr.5384 Dragefossen	Fremvist	3	Nei
Samsvarserklæring	30.04.2013	Div el.arbeider	Fremvist	2	Nei
Bekreftelse ny vann -/stikkledning	01.01.2016	Mellom Bolig - kommunalt anlegg.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	Egenerklæring tillagt rapporten

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.

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/CU1061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1355
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

24.03.2026

Sign. selger 1

Øivind Holthe Digitalt signert av Øivind Holthe Dato: 2026.03.24 11:19:02 +01'00'

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Norsk takst

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei ✓ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt elektrisk opplegg i hele boligen gjort i 2010. Sikringsskap rehabilitert.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

✓ Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

✓ Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Husker ikke når dette ble gjort, men mener det ble gjort av Peder Brenne AS.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Ny varmepumpe installert 2025. Kostnad: 25.000 kr.
Ny Varmtsvannsbereder montert 2010.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei ✓ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Totalrenovering av bad 2012.Støpt nytt gulv over nye varmekabler, membran og flislegging av gulv, samt 10 cm sokkelflis opp på vegg. Alt arbeid utført av "Flisleggeren Indre Salten", Jim Larsson, samt av rørlegger "Trond Rørservice". Elektrisk arbeid utført av fagperson, Peder Brenne AS.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei ✓ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Alt arbeid utført av "Flisleggeren Indre Salten", Jim Larsson

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei ✓ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nye vannrør lagt i 2016 på strekke fra kommunens kobling i Engeveien og inn til boligen, ca 50 meter. På toppen av rørene ble det lagt isolasjonsplater hele rørstrekket. Gravearbeid ble utført av fagperson og koblinger mellom nye rør og kommunal tilkoblingspunkt ble gjort av fagperson fra Rognan Rørservice AS.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: En liten bit av takrenne (20 cm) har knekt vinter 2026.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

✓ Nei ✓ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ståltak skiftet 1998.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Pipe ble komplett rehabilitert i 2010 av Byggmester Terje Pedersen AS.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Oktober 2025: Samtlige vinduer (14 stk) og terrasse-dører (2 stk) skiftet i hele 1 etasje, 2 etasje og på loft .Fabrikknye vinduer fra "Norgesvinduet". Kostnad 255.00 kroner

- Ny terrasse (front hus) bygget sommeren 2017. Kostnad 54.000 kr.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

✓ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
☐ Tomt
☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
43	1355				

Adresse Høgbakkvegen 35
Byggeår 1945
Når kjøpte du boligen 2009
Postnr. 8250
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ✓ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Fremtind Forsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? ☐ Ja ✓ Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Holthe	Fornavn	Øivind
Ny adresse	Høgbakkvegen 35	E-post	oivind.holthe@snn.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8250 Sted Rognan	Mobil	90594772

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
✓ Nei ✓ Ja
Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:
Takst og tilstandsrapport fra 2012 utført av NITO Takst.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?
☐ Nei ✓ Ja
Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takst og tilstandsrapport fra 2012, og salgsrapport fra 2009.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?
☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
✓ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:
Boligen ble i 2009 / 2010 (i forbindelse med overtakelse og innflytting) pusset opp / renovert.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?
✓ Nei
☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:
Se opplysninger i takstrapport fra 2012.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?
✓ Nei ☐ Ja
Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Kjenner ikke til om det er gjort måling.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

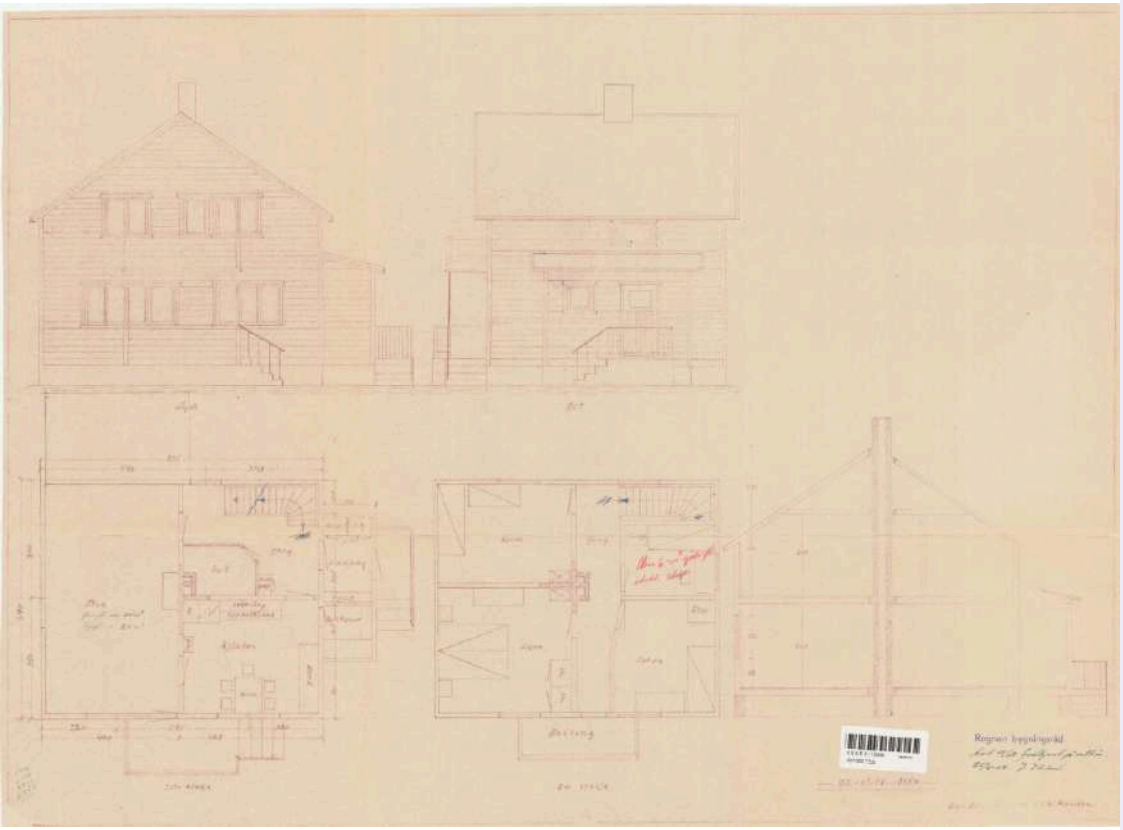
✓ Nei Ja

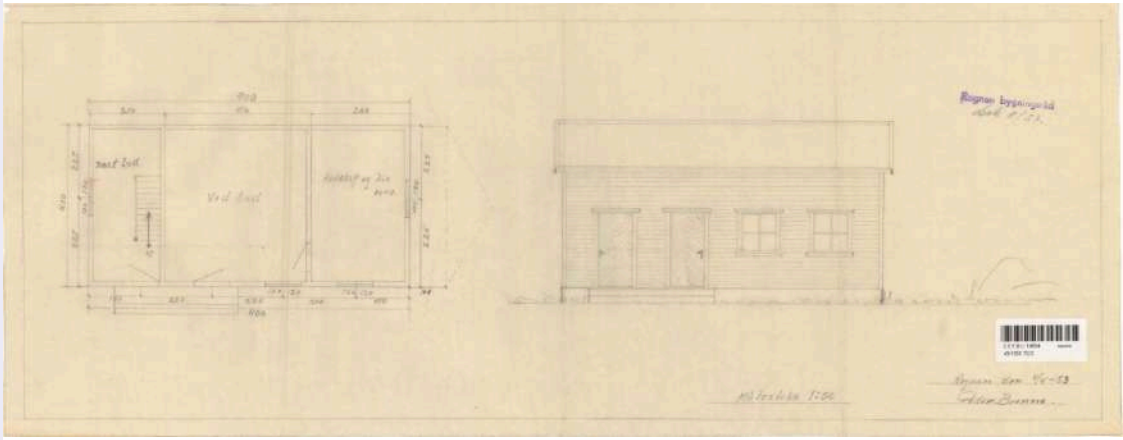
Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:





bankID SIGNERT 04.05.2026
Holthe, Øivind

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

Øivind Holthe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høgbakkveien 35
8250 Rognan

1840-43/1355/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Flisleggeren i Indre Salten, Jim Larsson

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing / Rehab av baderom. 8,5 kvm gulv - 28,5 kvm vegg. - Meislet nytt hull i gulv for wc - Montert slukforhøyningring - Montert gipsplater vegg - Støpt nytt gulv over nye varmeklabler - Membran og flislegging; vegger og gulv, fuging og sillikonering.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Trond Rørservice, Trond S. Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Alt rørleggerarbeid ifbm med oppussing av bad. Montasje av servanter, wc, rør, gulvgjennomføring m.m

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble totalrenovert og nytt gulv ble støpt med nye sluk, membran, varmekabler, nye fliser og fuging - utført av Flisleggern i Indre Salten, godkjent bedrift i henhold til Byggebransjens Våtromsnorm, BVN.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LittBygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2025 ble alle vinduer i 1.etasje, 2.etasje og kvistloft skiftet. Totalt 13 vinduer og 2 nye altan-dører. Type: Norgsvinduet Selger: Bygger´n, Mo i Rana.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rognan Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2016 - grunnet dårlig vanntrykk - ble utvendige vannrør byttet ut. Ca 50 meter. Fra bolig, ut i Engeveien, og derfra til kommunalt koblingspunkt. Alt gravearbeid ble gjennomført av faglært person ansatt i Dragefossen AS, og tilkobling av rør både på bolig og kommunalt koblingspunkt ble utført av autorisert person fra Rognan Rørservice AS. Over hele strekket med nye rør, ble det lagt isolasjonsplater for å unngå tæle / frost om vinteren. Vannet har ikke frosset siden rørene ble skiftet 2016.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Manuell graving / spading nederst i grøft for å sikre solid og stødig rør-legging, samt plassering av isolasjonsplater på topp.

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bodø Rør og Klima AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe av type Mitsubichi (25.500 kr) ble anskaffet og installert av Bodø Rør og Klima AS i september 2025.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Terje Pedersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Peder Brenne AS

   Beskrivelse av arbeidet: Diverse elektrisk arbeid i flere etasjer. Se samsvarserklæring.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Byggeår 1945 og tilbygget i flere etapper: 1952, 1973 og 1994).

- Nytt gjerde bygget rundt hele tomten 2011

- Ny terrasse bygget i juni 2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Verdi og lånetakst ble utført av Nito Takst 11:08 2007.
Ny tilstandsrapport er under utarbeidelse av Apta AS, våren 2026

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Uthus / låve / redskapsbod av eldre årgang. Sliten bordkledning, og generelt preget av tidens tann.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-43/1355

Norkart
Utskriftsdato: 16.03.2026 10:25

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1628.7
Etablert dato	18.02.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.09.2016 29.09.2016			43/18, 43/699, 43/1355
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	29.09.2011 25.01.2012	U 54		43/18 (-1658,7), 43/1355 (1658,7) 42/1, 43/699
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.02.2009 18.02.2009			43/18 (-1658,6), 43/1355 (1658,7) 42/1, 43/66, 43/92, 43/367, 43/373, 43/374, 43/578, 43/589, 43/699
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.02.2009 18.02.2009			43/1355

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7441915.15	516578.54		Ja	1628.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	HØGBAKKVEIEN 35 8250 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Høgbakkveien 35 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	106 Høgbakken	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

NORKART AS, Hoffsveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181) Side 1 av 3

1	188784453		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	188784461		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188784453: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgbakkveien 35	H0101	43/1355	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0

2: Bygning 188784461: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/1355	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Rapportmal 'matrikkel' Versjon: '27112017.1' © Norkart AS

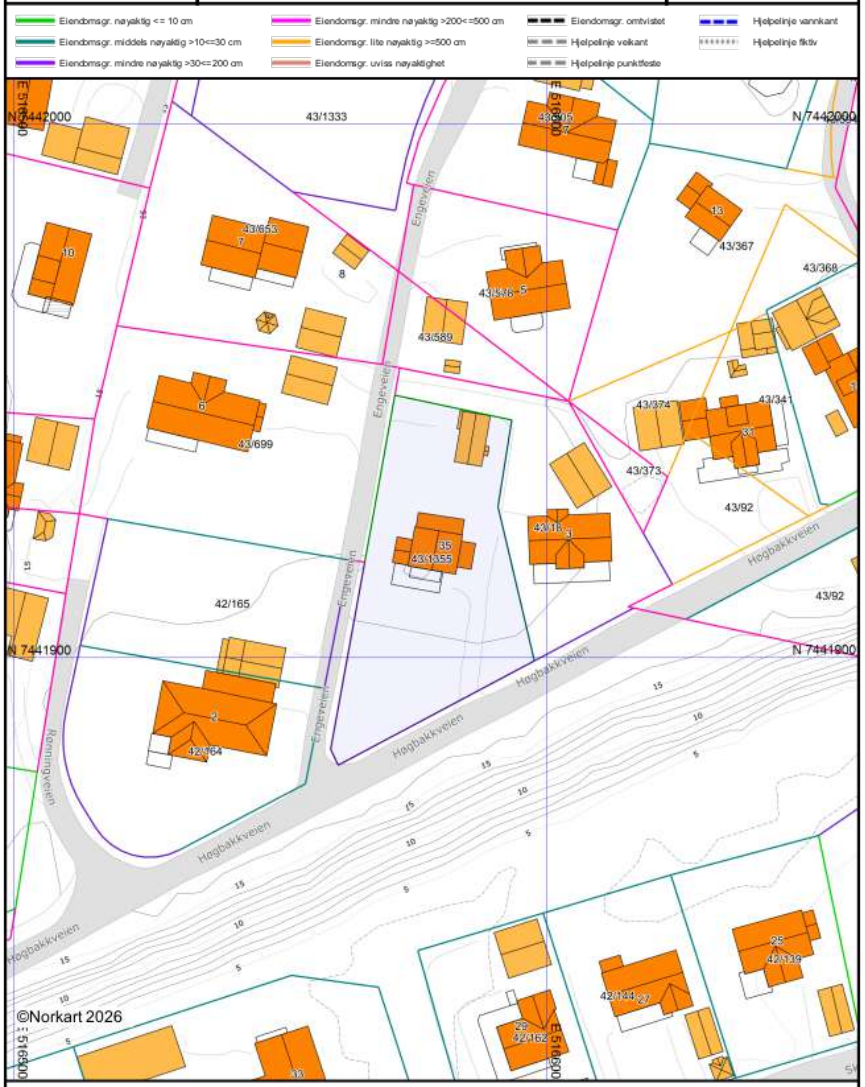
Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/1355
Adresse: Høgbakkveien 35
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

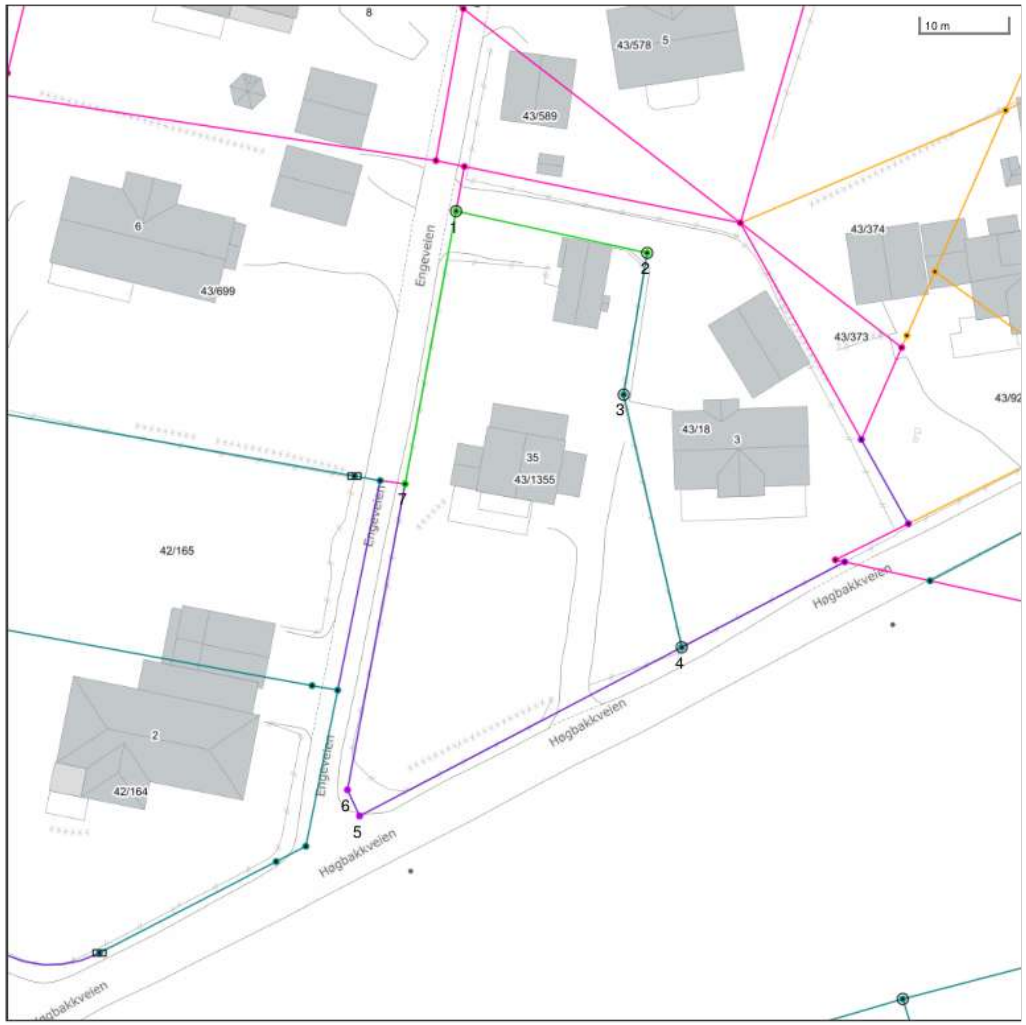
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1840 - 43/1355//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 628,70 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7441915,154999999	**Øst**	516578,53500000003	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7441949,249	516571,47	6 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,80	
2	7441944,593	516593,403	6 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,42	
3	7441928,34	516590,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,46	
4	7441899,44	516597,64	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,70	
5	7441879,88	516560,84	36 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	41,68	
6	7441882,87	516559,43	36 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	3,31	
7	7441917,96	516565,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,67	

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: **Saltdal** 8250 Rognan

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 03/09

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 43	Bnr. 1355	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 7441920	Y 516578	Z
	Kartblad	X Landsnett	

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, §2-6, attesteres at det er rekvirert

Dato	22.9.2008			
Rekvirert	X Delingsforretning for en parsell av Kartforretning over festegrunn av			
Rekvirent	Navn Kristian Brenne, Randi Hay, Kirsten Strand, Anny Svendsen	Gnr. 43	Bnr. 18	Fnr.
Tillatelse	Bygningsrådet i møte den X etter delegasjon den	Dato 10.11.2008	Sak nr. 164/08	
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			
Beskrivelse				
Beskrivelse og grenser	er påvist i marken X er ikke påvist i marken	Anslått areal ca 1658.73		
Innbetalte gebyrer	12248			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 17.12.2012			

Underskrift

Fullstendig forretning skal være være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist
Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rognan	17.02.2009	SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling Liv Røli	

Tinglysing

Dagbokstempel

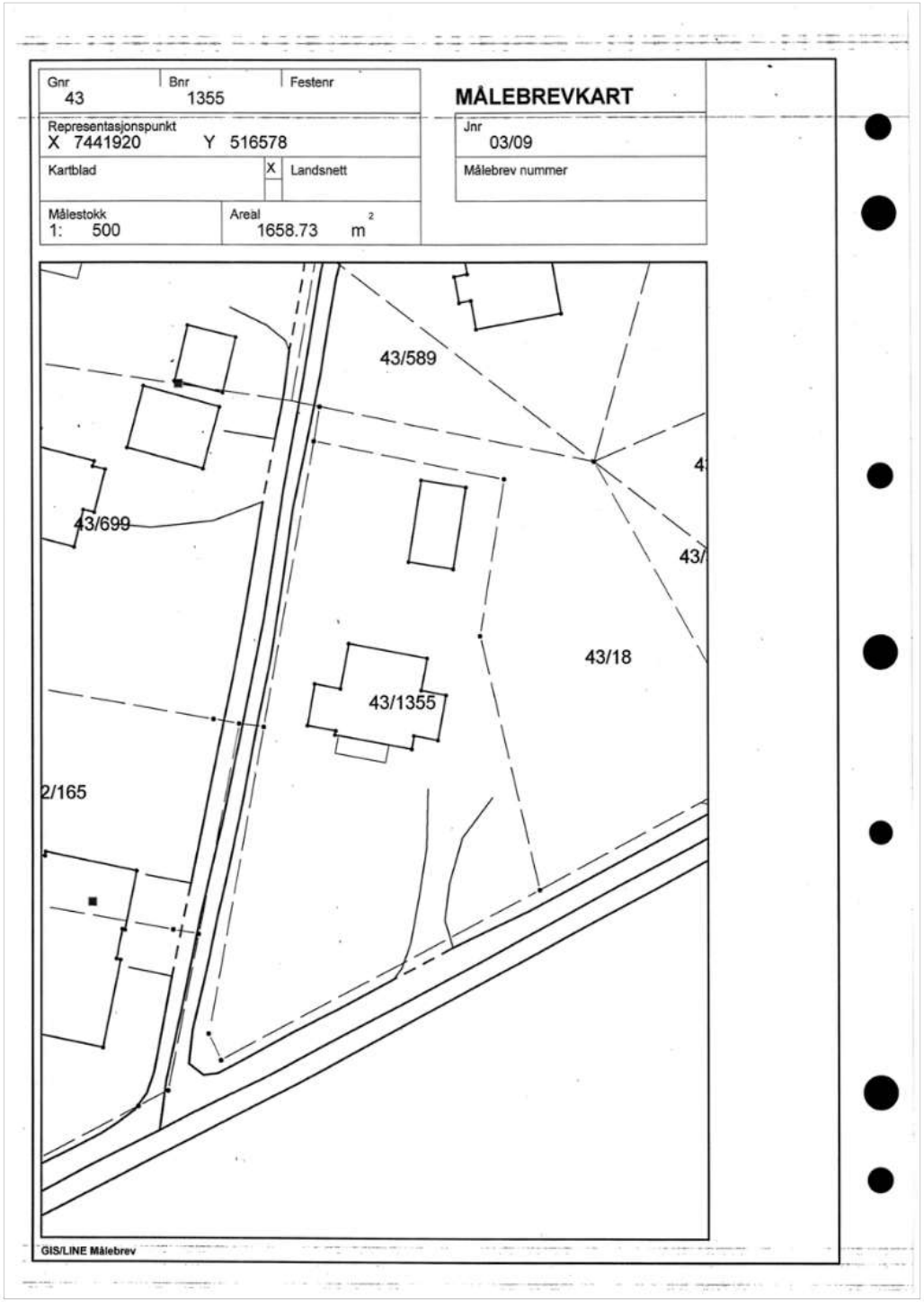
Tinglysingsstempel

Doknr: 124176 Tinglyst: 20.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

GIS/LINE Målebrev



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00185966	16.03.2026	26260011

Ident
2009/124176/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

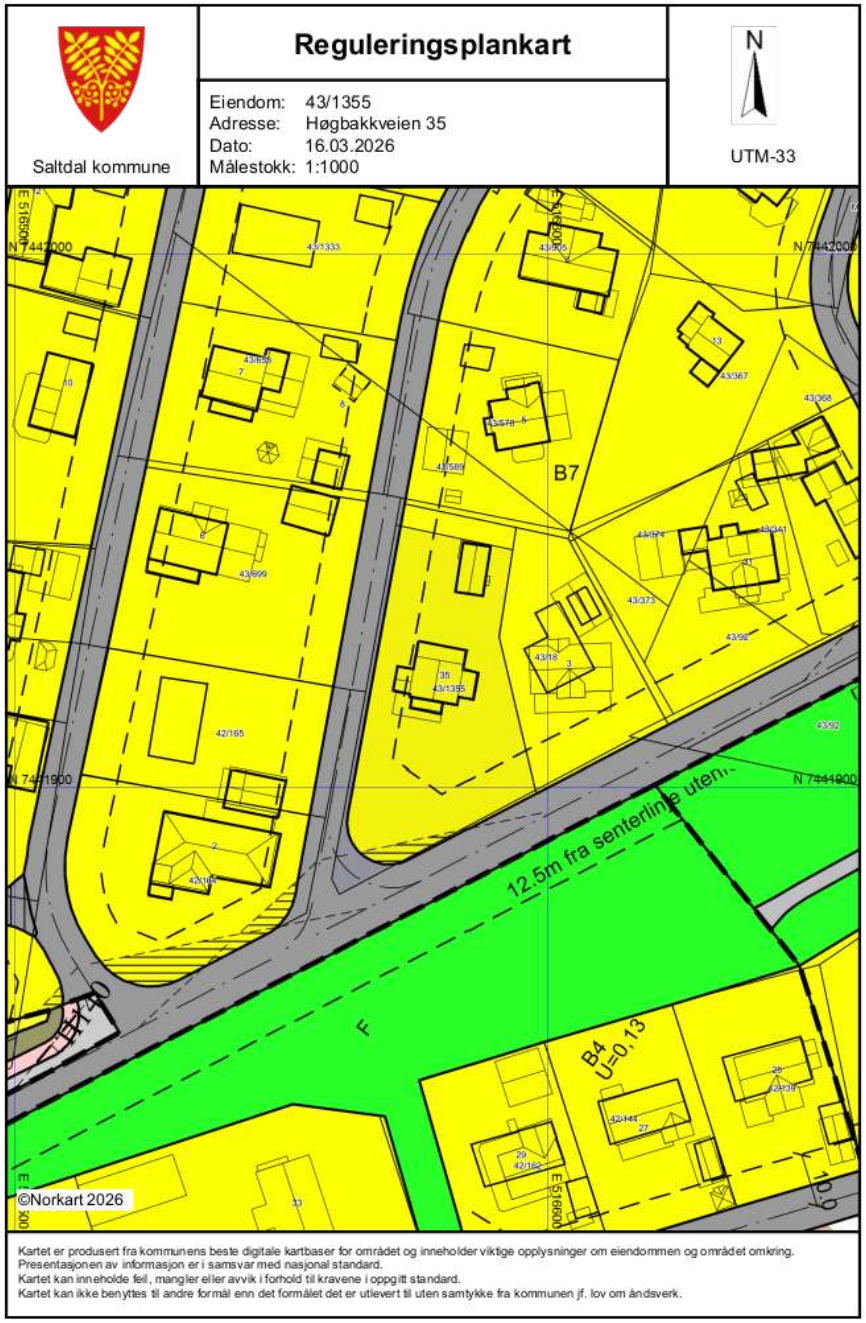
Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskriftsdato: 16.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1840 - 43/1355//

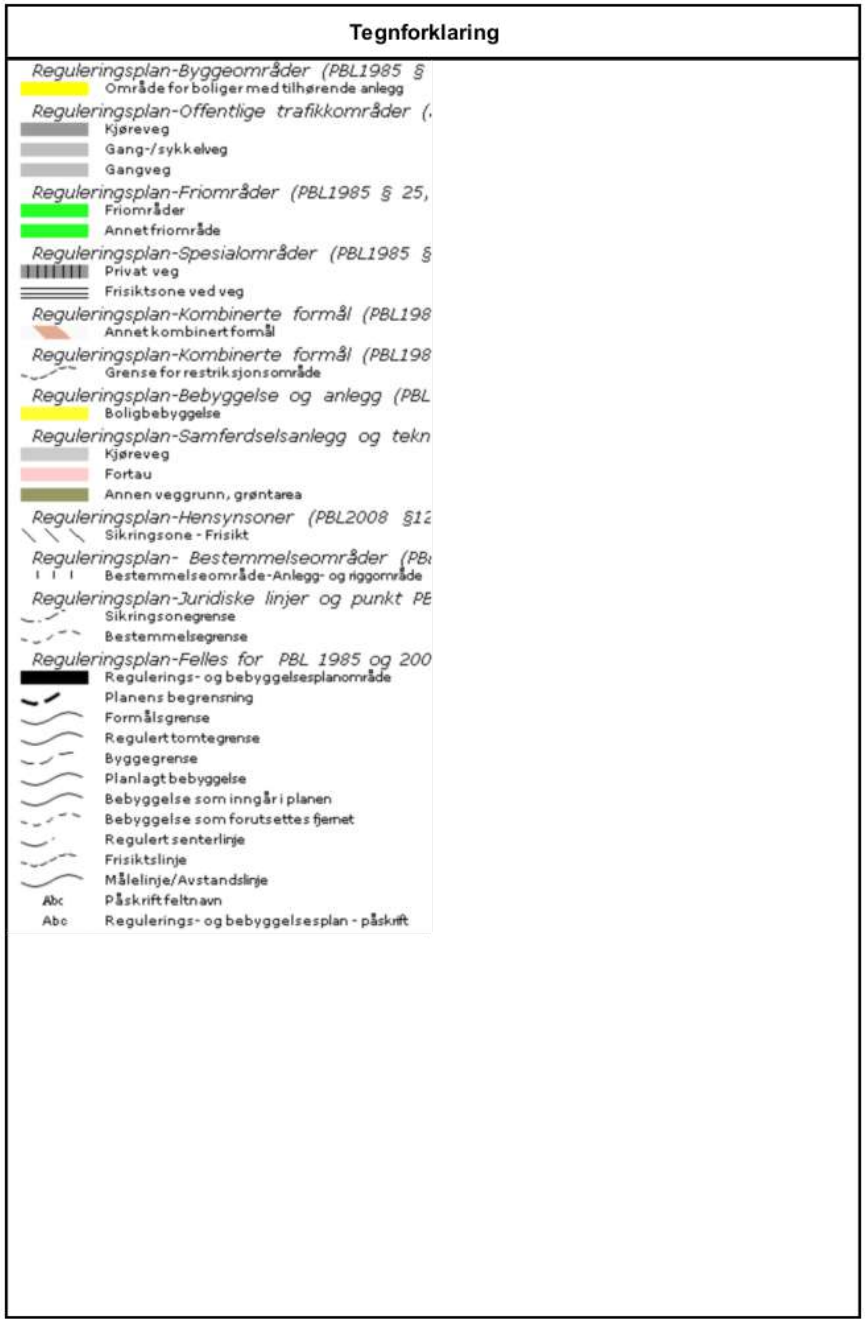


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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: 16.03.2026

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.**	1355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgbakkveien 35, 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

Plantyper uten treff

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

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
Delarealer	**Delareal** 1 629 m^2 **KPRestriksjoner** Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990001
Navn	Høgbakken Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.03.1990	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/723/H%c3%b8gbakken%20vest.pdf	
Delarealer	**Delareal**	39 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	1 521 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B7
	Delareal	107 m^2
	Formål	Kjørevei

EDBREF: HØGBK_V_I:TEK

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "HØGBAKKEN VEST" I SALTDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for kommunen til anvendelse.

§ 3

Område for småhusbebyggelse

a. Reguleringsplanen omfatter et område som i stor grad er utbygd med variert bebyggelse i 1, 1 1/2 og 2 etasjer. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer, og bygningsrådet avgjør etter skjønn hvorvidt den enkelte tomt kan bebygges i 1, 1 1/2 eller 2 etasjer. Sokkeletasje kan for 1-etasjes hus, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i plan-og bygningsloven pgf. 72. Ny boligbebyggelses form og farge tilpasses best mulig det eksisterende boligmiljø.

b. Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet.
Garasjer kan bygges sammen med bolighuset eller oppføres frittliggende.
Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.
Garasjeport som vender mot offentlig veg skal ligge minst 5 meter innenfor gjerdelinje mot veg.

§ 4

Område for offentlige formål

For bygninger på tomter som på planen er avsatt til offentlige formål, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningslovgivningen.

§ 5

Friområder

Områdene F1-F3 skal benyttes til lekeplasser. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet - f.eks. lekestue - når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk.

§ 6

Trafikkområder

I områdene skal det anlegges:
a. kjøreveger
b. gang- og sykkelveger.

§ 7

Fellesområder

Områdene skal være felles adkomst til boliger.

§ 8

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme boligfelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
Tillatt bebygd areal er 18 %. Dette er definert som bebygd areal angitt i prosent av tomtas bruttoareal. Garasje/uthus er inkludert.

b. I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt plassering av boliguset samt plassering av garasje, selv om denne ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

c. Gjerdenes høyde er 0,8 meter, utforming og farge bestemmes av bygningsrådet.

d. De ikke bebygde deler av tomten skal gis en tillatende utforming. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan-og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Saltdal kommune.

7.2.91
SALTDAL KOMMUNE
ordfører

enova

Energiattest



Adresse	
Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291203**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188784453**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **1355**
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 **1945**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **284,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **373,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 027 kWh**



Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN

Detaljering

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

Høgbakkveien 35, 8250 ROGNAN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 beredereren reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

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.

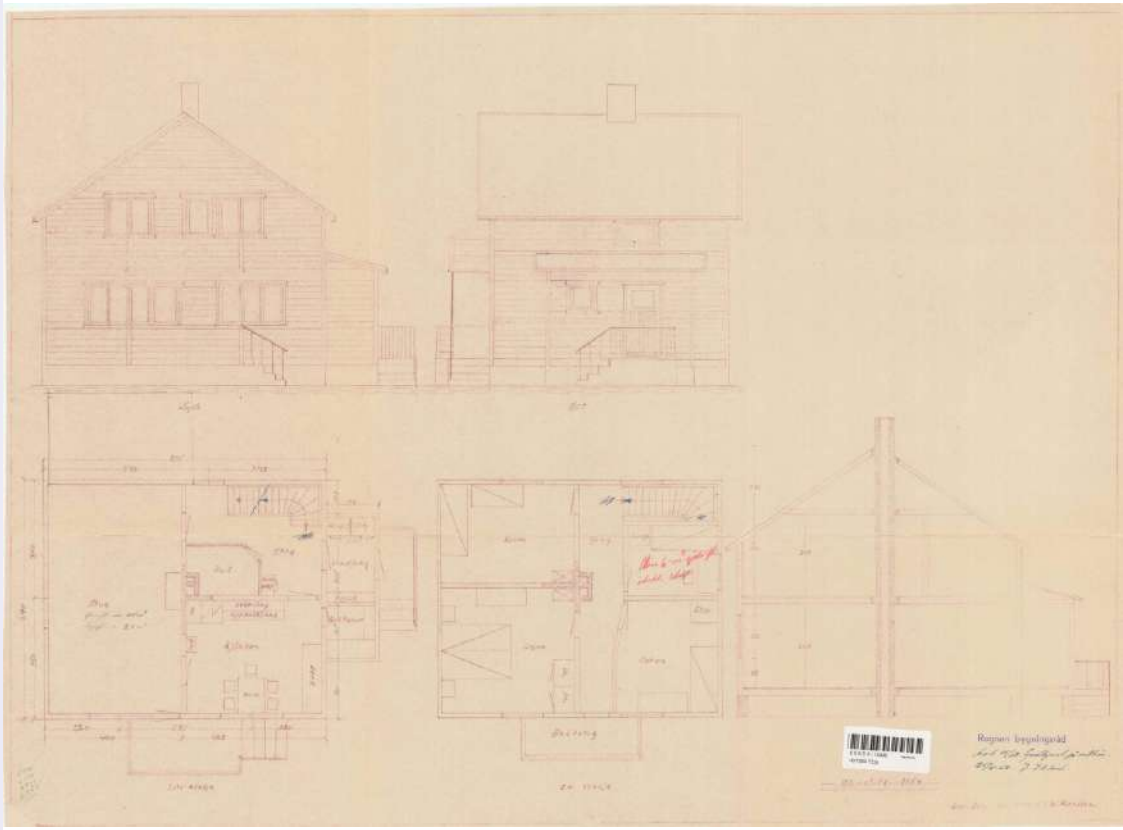
https://www.enova.no/energimerking

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

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: 26260011 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Høgbakkveien 35, 8250 Rognan.
Gnr. 43, Bnr. 1355, 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: 26260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no