

Velkommen til

Standardveien 53, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Standardveien 53
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 750,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1943
BRA/BRA-i	155 / 155 m²
Soverom	3

Energimerke G

Velkommen til Standardveien 53!

Romslig og praktisk enebolig med stor tomt, boligen ble oppgradert både innvendig og utvendig i 2010 og holder gjennomgående normal standard.

Eiendommens beliggenhet er ca. 3 km øst for Rognan sentrum. Kort avstand til Saltdalselva, flyplassområdet, friluftsområdet Øyra, hvor det også er småbåthavn. Skoler, barnehage, idrettsanlegg, og stasjonsområdet er innen kort avstand. Gode sol og lysforhold.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Standardveien 53, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 1007, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 750,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 013 650,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 48 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900,-. Help Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 16 700,-

Sum omkostninger kr 49 750,- 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 16 310,- pr. år 2024 fordelt på 2 terminer pr. år. Kommunale avgifter inkl. avløpsgebyr, vanngebyr, feiing. Det er ikke beregnet eiendomsskatt på eiendommen, dette må påregnes vil tilkomme for ny eier. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon IRIS Kr 5 812,- pr. år for 2024. Faktureres 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.

Areal
BRA - i: 155 m²
BRA - e: 68 m²
BRA totalt: 223 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 57 kvm
2. etasje BRA-i ca. 65 kvm
Kjelleretasje BRA-i ca. 33 kvm

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

Antall soverom
3
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 358 m² på eiet tomt jfr. Tilstandsrapport datert 25.03.24.

Eiendommens tomt fremstår som flat og er i hovedsak opparbeidet med plen, trær og busker. Parkering på gruset biloppstilling ved boligen. Begrenset mulighet for besiktigelse av tomt pga. snø - opplysninger er basert på informasjon fra eier.

Byggeår
Ca. 1943 ifølge tilstandsrapport datert 25.03.24

Innhold
Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 57 kvm: Vindfang/entrè, bod, stue/kjøkken.
2. etasje: BRA-i ca. 65 kvm: 2 boder, 3 soverom, hall m/trapp, bad.
Kjeller: BRA-i ca. 33 kvm: 2 boder, Hall m/trapp, vaskerom, bad.

Uthus: Totalt BRA-e ca. 68 kvm

Arealene er oppmålt på stedet av takstmann og må betraktes som ca. areal. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
Arealer av terrasser, åpne balkonger og altaner tilknyttet enheten beskrives som TBA (Åpent areal) i rapporten. Det er etablert platting i tilknytning til hovedadkomst på ca. 9 kvm. Boligens rom i 2.etg er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Fremlagte tegninger gjelder for tilbygg og er dårlig/ikke lesbar. Tegninger for opprinnelig bolig finnes ikke. Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt. Det har derfor ikke vært mulig for megler å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Frittliggende enebolig oppført ca.1943 og tilbygget i perioden 2010-2013. Boligen er med hovedplan, 2.etg, kjeller og kaldloft. Boligen fremstår innvendig i hovedsak med standard fra byggeår og senere moderniseringer, normal bruksslitasje. Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utvendig betraktes boligen i hovedsak med normal god standard, normal bruksslitasje - mindre vedlikehold og avslutning av gjenstående arbeider må påregnes. Jfr. for øvrig tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innvendig:
- 1. og 2.etg:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, våtromsplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe m/luftløp, vedovn og sotluke. Vedovn er med ukjent alder, ca. 2010. Malt tretrapp ilagt belegg i trinn mot 2.etg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

- Kjeller:
Gulvene er av betong. Veggene har betong/mur og trepanel. Det er malt tretrapp ilagt teppebelegg mot kjeller.

Våtrom:
- Bad, 2.etg:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har baderomsinnredning m/heldekkende servantplate, lyssatt speilhylle over servantplass. Toalett, gulvmodell og dusjkabinett. Mekaniske avtrekk på vegg. Det er sluk i gulv. Fliser på gulv og vegger.

- Vaskerom, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Det er skyllekar i plast, eldre modell og Vv-bereder på gulv. Rommet har åpen rørføringer på vegg.

- Bad, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har baderomsinnredning i hvit profil utførelse, heldekkende servanplate og lyssatt speil over servantplass. Det er toalett og dusj m/forheng. Sluk i gulv. Naturlig ventilasjon. Badet har trepanel og fliser på vegg, og fliser på gulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med oppmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør med/uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler i 1. og 2.etg. Veggventiler og ventilasjon gjennom lufteløp på pipe i kjeller.
Det er varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene. Tidvise moderniseringer er foretatt etter opprinnelig byggeår 1947. Nytt sikringskap med automatsikringskurser og varmekabel i gulv på vindfang etablert i perioden 2010-2013. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes i hovedsak som normalt godt hensyntatt alder.
Det er ikke etablert røykvarslere/brannvarlsere i boligen. Det er etablert brannslukkerapparat.

Det oppfordres til å lese hele tilstandsrapporten og spesielt punkter med TG 2 og TG 3. Bygningsdeler eller forhold med TG 2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/ mangler med TG 3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Bygningsdeler eller forhold med TG 3:
Utvendig > Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > 2.etg > Bad > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Endetetting på varerør i kjøkkenbenk mangler, tilfredsstiller ikke tiltenkte funksjon om at evnt lekkasje skal ledes til rom med avløp. Stoppekrane er ikke lokalisert eller påvist på befaringen. Eier beskriver gammel stoppekrane med nedsatt funksjon. Stoppekrane fungerer ikke tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. 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. Lekkasje på avløpsrør fra servant i bad, kjeller.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene. Tidvise moderniseringer er foretatt etter opprinnelig byggeår 1947. Nytt sikringskap med automatsikringskurser og varmekabel i gulv på vindfang etablert i perioden 2010-2013. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes i hovedsak som normalt godt hensyntatt alder. Det er ikke registrert strømtilførsel (kabling, stikk og lys) mot 2 rom i 2.etg, fasade øst. Det er ikke dokumentert vedlikehold eller kontroll på det elektriske anlegget etter opprinnelig installasjon.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Bygningsdeler eller forhold med TG 2:
Utvendig > Taktekking - Manglende vedlikehold av vindskier, misfarginger på endeved av vindskier.

Utvendig > Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon - - Innslagsdybde for festemidler/spiker i bordkledningen er for stor/dyp. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme. Dobbelt spikret bordkledning. Generelt bør man bruke én spiker/skrue i bordbredden. Risiko for langsgående oppsrekking av bordkledningen. På grunn av endring i trefuktighet må en trekledning festes slik at den kan bevege seg mest mulig fritt. I et omlegg av to bord må ikke spiker/skrue gå gjennom begge bordene fordi det hindrer bevegelsesmuligheter og bordene kan sprekke. Mindre gjenstående utvendig arbeider - stedvis manglende utvendig hjørne-/overgangsbord og bordkledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen er delvis gjenbygget eller ikke observerbar pga. manglende mulighet for adkomst og visuell kontroll av/mot kaldloftet/hanebjelkeloftet. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen over undertak er tett konstruksjon. Kontroll av takkonstruksjonens utførelse, materialvalg og tilstand kan dermed ikke kommenteres uten inngrep i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Gjenstående arbeider: - Omramming avsluttet for nær beslag/underbrett, fare for

fuktopptrekk og råte i trevirke/endeved. - Manglende overbeslag på enkelte vinduer. Konstruksjonsutformingen ved bruk av over- og underbeslag er ikke fagmessig utført. Konstruksjonens utførelse mtp klemming av ytterveggens vindsperre mot vindu er ikke kjent og bør undersøkes (skjult konstruksjon).

Utvendig > Dører - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Utvendig terskelbeslag og tetting under ytterdør mangler/mangelfull.

Innvendig > Overflater - Det er observert knirk i kjøkkengulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Rom Under Terreng - Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Noe bruksslitt/skadet innredning/skap.

Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk - Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Kjøkkenventilator mangelfull innfesting og har ulyd ved drift. Underliggende fettfilter på ventilator mangler.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Tomteforhold > Drenering - 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Grunnmur i lettklinker bør betongpusses eller slemmes der dette mangler for og hindre fuktopptrekk, frostskade/smuldring ol. på stein/betong.

Tomteforhold > Terrengforhold - Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde. Aktsomhetsområder er

områder i kommunen som ligger under marin grense. Disse områdene har marine avsetninger, det vil si løsmasser som ble avsatt i sjø da isen trakk seg tilbake etter siste istid. Aktsomhetsområdene sier ikke at det er kvikkleire i områdene, men at det kan være det. Takstenheten ligger i et område med mulighet for større vannannsamlinger/overflatevann i område.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:
- Montert dusjkabinett 2023, dette gjorde jeg selv. Skifte varmtvannsbereder, Rognan rørservice AS 2022. Montere ny badeinnredning, meg selv, 2011. Arbeid utført av Rognan rørservice AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Utbygg for å få nytt inngangsparti, og flere rom i andre etasje. Nytt tak på hele huset i forbindelse med dette. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

- Nytt sikringsskap, nye kurser. Det var elkontroll etter dette. Arbeid utført av Peder Brenne AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

- Kontroll i forbindelse med oppgradering av anlegg og nye eiere på huset. Faglært arbeid utført av ELVIA . Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

- Ble innleid for å sette opp råbygg og få tett bygg ved utbygging for nytt inngangsparti og rom 2. etasje. Arbeid utført av Nystad byggeservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

- Det har ikke vært feil, men er litt dårlig vanntrykk. Stoppkranen er eldre modell med mye rust. Vet ikke hvor godt denne fungerer. Til tider kan det være kloakklignende lukt i boligen så det er mulig at det er noe lufting som er feilmontert / for lav / vannlåser som ikke er tette o.l.

- Naboeiendommen er regulert i 3 byggeklare tomter mellom denne boligen og eksisterende bygningsmasse på naboeiendommen.

- Påbygg. Det er ikke utført etterkontroll fra kommunen meg bekjent.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Rognan med nærhet til Rognan videregående skole og Trollskogen barnehage. Rognan sentrum ligger ca. 3 km fra boligen hvor du bla. finner barne- og ungdomsskole samt butikker, idrettshaller, svømmehall, bygdekino, jernbanestasjon mv. God tilknytning til offentlig trafikk. Normalt gode lys- og solforhold. Kort vei til Saltdalselva, tur- og utmarksområde, småbåthavn og mye mer. Boligen ligger ved Standardveien, et rolig område uten direkte nabo.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig:
Det er ukjent byggegrunn, trolig løsmasser av morene/elvegrus ol i øvre lag. Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinker. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilnærmet flatt terreng, opparbeidet og beplantet rundt bolig.

Utvendig:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertak og undertak skiftet nytt i 2010. Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret. Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Hovedkonstruksjonen er trolig oppført i tømmer fra ca. 1943, og tilbygg i bindingsverk oppført ca. 2010. Fasadene har liggende bordkledning. Eier beskriver utvendig etterisolering av hele bygningen og ny utvendig vindsperre og bordkledning foretatt i perioden 2010-2013. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og trolig åstakkonstruksjon. Adkomst mot loftrom var ikke tilgjengelig på befaringen pga vanskelig adkomst/ikke mulighet for åpning av takluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er med varierende alder, i hovedsak skiftet i tidsrommet 2010-2013. Opprinnelige vinduer i kjeller fra byggeåret 1943. Enkelte eldre moderniserte vinduskomponenter ca.1960-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er luftebalkong i tilknytning til inngangsparti. Tretrapp mot hovedadkomst.

Uthus:
Frittstående bygning med antatt alder fra ca. 1943. Bygningen er på 2 etasjer og består av flere inndelte rom i 1.etg og m/trapp mot 2.etg. Bygningen er anrettet direkte på stabelstein i terreng. Bærende trebjelkelag. Bærende grovt bindingsverk/stolpekonstruksjon pålagt utvendig stående trekledning/spaltekledning. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Labankdører og vinduer. Bygning med dårlig standard - stort behov for vedlikehold og utbedringer. Råte registrert i nedre del av bordkledning, trolig også for bjelkelag og gulvbord (ikke kontrollerbar pga lagret innbo). Stedvis malingsflass på bordkledning og vindski. Retning- og høydeavik på gulv, vegger og tak - bygningens opplagring mot terreng må gjennomgåes/ kontrolleres. Takkonstruksjon bør gjennomgåes med tanke på materialvalg og innfestninger. Takrenner og nedløp mangler og bør monteres. Knuste- og manglende vinduer.

Informasjon hentet fra Tilstandsrapport datert 25.03.24

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca 1943, 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.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger tegninger på tilbygg, men disse er for dårlige til å lese/tyde. Saltdal kommune har gitt tillatelse for oppføring av tilbygg 18.12.08 og har registrert utbygget som tatt i bruk 12.10.15 jfr. Matrikkelrapport. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for tilbygg. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på tilbygg.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. På generell basis anbefales det å undersøke pipe før budgivning. Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende pipe/feiing fra kommunen.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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
Kommuneplanens arealdel 2009 -2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Tilstøtende område er regulert til næringsformål/kontor, lager. Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser/endringer for område.

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.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 684 087,- for 2023

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
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 eindommen. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Kyrre Larsen

Heftelser og servitutter
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 65 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 15 000,- 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.

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 25-03-2024 av Ånar Knedal i Apta AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. 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 25.03.24
Selgers egenerklæring, datert 04.03.24
Energiattest, datert 13.10.20
Matrikkelrapport, datert 06.05.24
Grunnkart, datert 06.05.24
Kommuneplankart, datert 06.05.24
Nabolagsprofil

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



Fasade


Welcome




FOR
IDEAS
THOUGHTS
AND
NOTES
















NTELYKKE




























Dream


Dream









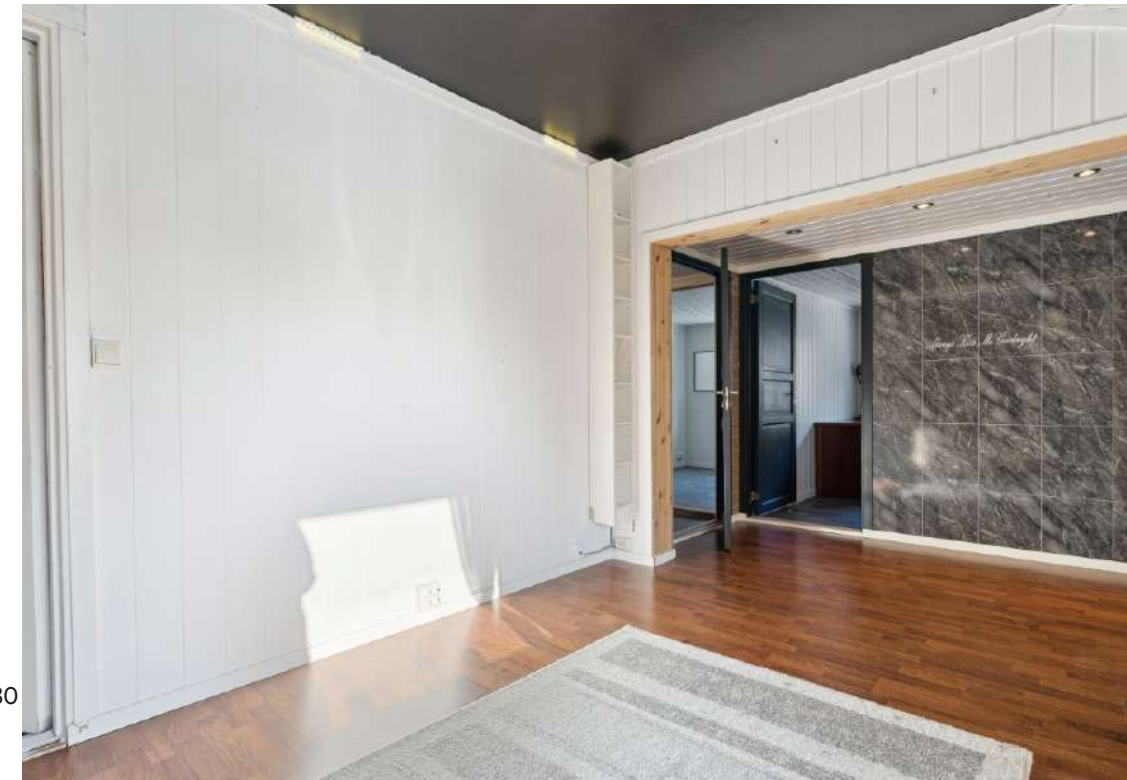




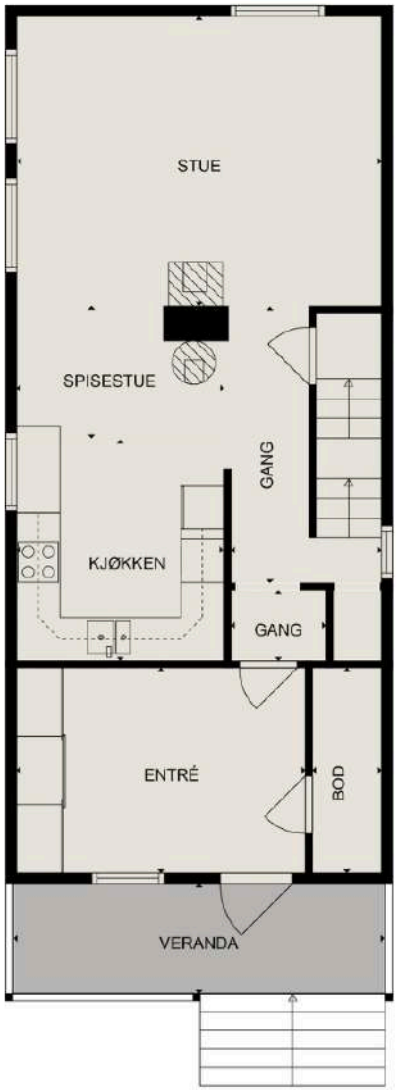






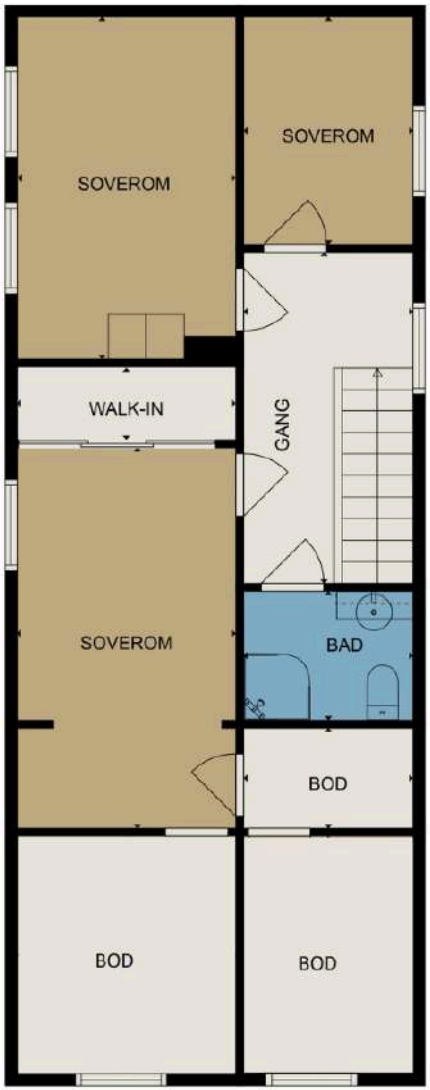


Plantegning



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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

STANDARDVEIEN 53

Nabolaget Saltnes/Saltdal - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognan stasjon	**19 min**
Linje 472	1.4 km
Rognan stasjon	**19 min**
Linje F7, R75	1.4 km
Bodø lufthavn	**1 t 22 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.)	**4 min**
269 elever, 15 klasser	2.4 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
147 elever, 8 klasser	2.7 km
Saltdal videregående skole	**6 min**
250 elever, 16 klasser	2.7 km

> «Herlig plass»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

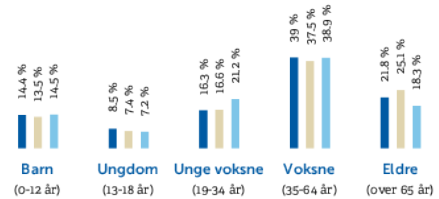
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Saltnes/Saltdal	958	464
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rognan barnehage (1-5 år)	**24 min**
47 barn	1.8 km
Saltnes barnehage (1-5 år)	**4 min**
23 barn	2.2 km
Høyjarfall barnehage (1-5 år)	**5 min**
27 barn	2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rognan	**3 min**
PostNord	2.3 km
Spar Rognan	**3 min**
PostNord	2.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Fauske/Indre Salten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 93/100

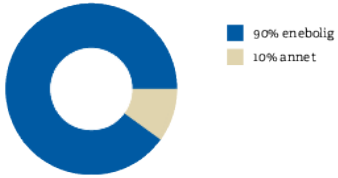
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Skansen nærmiljøanlegg A ballbaner	**15 min**
Ballspill	1.1 km
Rognan sentralbaneanlegg ballbinge	**18 min**
Ballspill, fotball	1.4 km
Family Sports Club Rognan	**4 min**

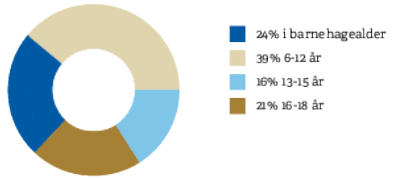
BOLIGMASSE



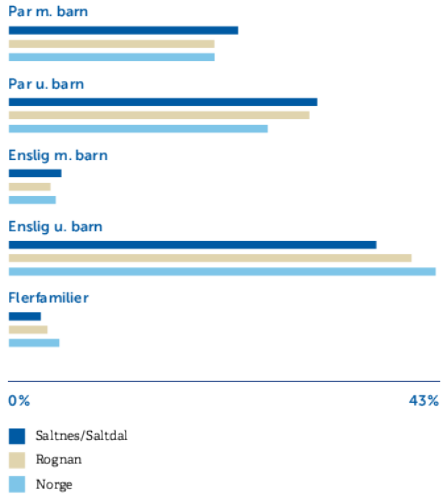
VARER/TJENESTER

AMFI Fauske	**29 min**
Apotek 1 Rognan	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Fauske/Indre Salten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Fauske/Indre Salten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Standardveien 53, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43, bnr. 1007

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 25.03.2024 **Rapportdato:** 27.05.2024 **Oppdragsnr.:** 20427-1198 **Referansenummer:** IJ1151

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

Apta AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.
Apta AS er sentralt godkjent foretak for ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, og tiltaksklasse 1 for utførelse av tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført ca.1943 og tilbygget i perioden 2010-2013. Boligen er med hovedplan, 2.etg, kjeller og kaldloft. Boligen fremstår innvendig i hovedsak med standard fra byggeår og senere moderniseringer, normal bruksslitasje. Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Utvendig betraktes boligen i hovedsak med normal god standard, normal bruksslitasje - mindre vedlikehold og avslutning av gjenstående arbeider må påregnes. Jfr forøvrig rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1946

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Yttertak og undertak skiftet nytt i 2010. Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Hovedkonstruksjonen er trolig oppført i tømmer fra ca.1943, og tilbygg i bindingsverk oppført ca. 2010. Fasadene har liggende bordkledning. Eier beskriver utvendig etterisolering av hele bygningen og ny utvendig vindsperre og bordkledning foretatt i perioden 2010-2013. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og trolig åstakkonstruksjon. Adkomst mot loftrom var ikke tilgjengelig på befaringen pga vanskelig adkomst/ikke mulighet for åpning av takluke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er med varierende alder, i hovedsak skiftet i tidsrommet 2010-2013. Opprinnelige vinduer i kjeller fra byggeåret 1943. Enkelte eldre moderniserte vinduskomponenter ca.1960-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er luftebalkong i tilknytning til inngangsparti. Tretrapp mot hovedadkomst.

Gå til side

INNVENDIG

- 1. og 2.etg:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, våtromsplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe m/lufteløp, vedovn og sotluke. Vedovn er med ukjent alder, ca.2010.
Malt tretrapp ilagt belegg i trinn mot 2.etg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

- Kjeller:
Gulvene er av betong. Veggene har betong/mur og trepanel. Det er malt tretrapp ilagt teppebelegg mot kjeller.

Gå til side

VÅTROM

- Bad, 2.etg:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har baderomsinnredning m/heldekkende servantplate, lyssatt speilhylle over servantplass. Toalett, gulvmodell og dusjkabinett. Mekaniske avtrekk på vegg. Det er sluk i gulv. Fliser på gulv og vegger.

- Vaskerom, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Det er skyllekar i plast, eldre modell og Vv-bereder på gulv. Rommet har åpen rørføringer på vegg.

- Bad, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har baderomsinnredning i hvit profil utførelse, heldekkende servanplate og lyssatt speil over servantplass. Det er toalett og dusj m/forheng. Sluk i gulv. Naturlig ventilasjon. Badet har trepanel og fliser på vegg, og fliser på gulv.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med oppmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør med/uten plastkappe.Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler i 1. og 2.etg. Veggventiler og ventilasjon gjennom lufteløp på pipe i kjeller. Det er varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene. Tidvise moderniseringer er foretatt etter opprinnelig byggeår 1947. Nytt sikringskap med automatsikringskurser og varmekabel i gulv på vindfang etablert i perioden 2010-2013. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes i hovedsak som normalt godt hensyntatt alder.
Det er ikke etablert røykvarslere/brannvarlsere i boligen. Det er etablert brannslukkerapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn, trolig løsmasser av morene/elvegrus ol i øvre lag.
Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinker.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilnærmet flatt terreng, opparbeidet og beplantet rundt bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Fremlagte tegninger gjelder for tilbygg og er dårlig/ikke lesbar. Tegninger for opprinnelig bolig finnes ikke. Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

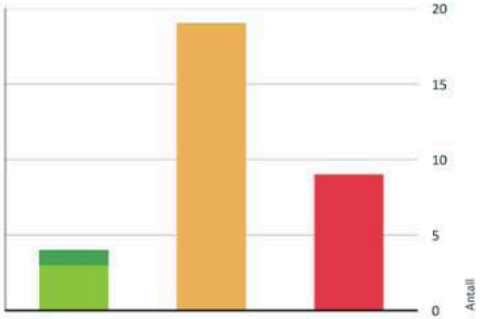
Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

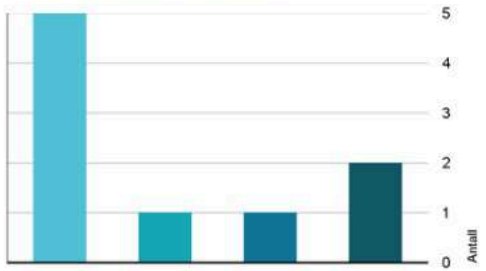
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakken. Det forutsettes at takstenheten er godkjent av bygningsmyndighetene på taksttidspunktet. Elektriske installasjoner og utstyr faller utenfor takstingeniørens kompetanseområde, kommentarer i takstrapporten vil derfor baseres på skjønn for dette fagområde. Teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvet.
Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, f.eks rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringene.
Arealer i boligen sammenlignet med tidligere arealmålinger kan ha differanse som skyldes nye arealregler fra 1.januar 2024.
Tilleggsbygninger (garasje, uthus ol) er ikke tilstandsvurdert men kommenteres på bakgrunn av enkel/visuell undersøkelse om ikke annet er avtalt.
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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er i hovedsak normalt/jevnlig vedlikeholdt, noe behov for vedlikehold spesielt på innvendige flater og komponenter. Stedvis gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett.
2022	Modernisering	Ny 200 l Vv-bereder.
2010	Modernisering	Nytt sikringskap, stedvis nye kurser og varmekabler i tilbygg/vindfang på 1.etg. Arbeidene er utført i perioden 2010-2013.
2010	Modernisering/Tilbygg	Bordkledning og etterisolering av yttervegg foretatt i perioden 2010-2013.
2010	Modernisering/Tilbygg	Delvis utskifting av vinduer i perioden 2010-2013.
2010	Modernisering/Tilbygg	Nytt yttertak m/undertak, takrenner m/nedløp.
2010	Tilbygg	Tilbygg på 2 etasjer (vindfang og bod 1.etg, og 2 rom, 2.etg.).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Yttertak og undertak skiftet nytt i 2010. Mindre gjenstående arbeider ifb takkasser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

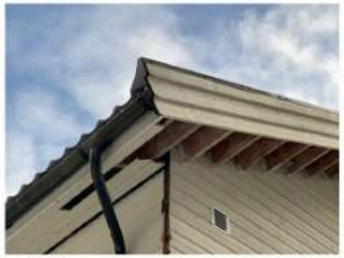
Manglende vedlikehold av vindskier, misfarginger på endeved av vindskier.

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

Generelt vedlikehold/etterbehandling av vindskier må påregnes, spesielt endeved mot takrenner.
Gjenstående arbeider på takkasser må ferdistilles.



Yttertak



Gjenstående arbeider



Gjenstående arbeider

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

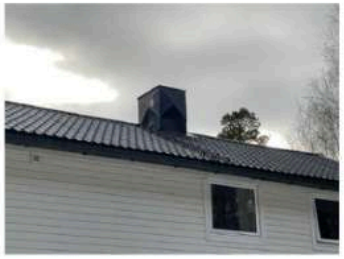
Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Snøfangere må monteres der snø- og isfall utgjør fare for personer, husdyr, byggverk/ bygningsdeler og installasjoner. Det omfatter vei, fortau og uteareal er, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.
Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhenger av typen taktekning, takvinkelen, takformen, oppbygningen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Sikring av arealer mot nedfall av snø og is må planlegges og prosjekteres i hvert tilfelle. Taktekningsmaterialer med friksjonskoeffisient og antatt minste takvinkel som kan gi ras er ca. 3 grader for taktekkinger av metallplater.
- Manglende tettbånd i nedre kant av pipebeslag - fare for drev/vann/snø mot undertak .

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

- Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko.
- Bortleding av takvann på terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten.
- Tettbånd i nedre del av pipebeslag bør etableres.



Takstige



Taknedløp



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Hovedkonstruksjonen er oppført i tømmer fra ca. 1943, og tilbygg i bindingsverk oppført ca. 2010. Fasadene har liggende bordkledning. Eier beskriver utvendig etterisolering av hele bygningen, ny utvendig vindsperre og bordkledning foretatt i perioden 2010-2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Innslagsdybde for festemidler/spiker i bordkledningen er for stor/dyp. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme.
- Dobbelt spikret bordkledning. Generelt bør man bruke én spiker/skrue i bordbredden. Risiko for langsgående oppsrekking av bordkledningen. På grunn av endring i trefuktighet må en trekledning festes slik at den kan bevege seg mest mulig fritt. I et omlegg av to bord må ikke spiker/skrue gå gjennom begge bordene fordi det hindrer bevegelsesmuligheter og bordene kan sprekke.
- Mindre gjenstående utvendig arbeider - stedvis manglende utvendig hjørne-/overgangsbord og bordkledning.

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

- Meget dype innslag av spiker/skruer i bordkledningen bør behandles med et sopphemmende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunning før hullene eventuelt fylles med egnet middel.
- Oppsprekking av bordkledning (pga dobbelspikring) kan ikke utelukkes over tid og må da påregnes utskiftet når dette opptrer.
- Gjenstående arbeider må påregnes sluttført.



Dype spikerinnslag

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Dype spikerinnslag



Gjenstående arbeider - manglende hjørne- og overgangsbord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og trolig åstakkonstruksjon. Adkomst mot loftrom var ikke tilgjengelig på befaringen pga vanskelig adkomst/ikke mulighet for åpning av takluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Takkonstruksjonen er delvis gjenbygget eller ikke observerbar pga manglende mulighet for adkomst og visuell kontroll av/mot kaldloftet/hanebjelkeloftet. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Takkonstruksjonen over undertak er tett konstruksjon. Kontroll av takkonstruksjonens utførelse, materialvalg og tilstand kan dermed ikke kommenteres uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av kaldloftet/takkonstruksjonen. Innhent dokumentasjon om dette er mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er med varierende alder, i hovedsak skiftet i tidsrommet 2010-2013. Opprinnelige vinduer i kjeller fra byggeåret 1943. Enkelte eldre moderniserte vinduskomponenter ca.1960-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Gjenstående arbeider.
- Omramming avsluttet for nær beslag/underbrett, fare for fuktopptrekk og råte i trevirke/endeved.
- Manglende overbeslag på enkelte vinduer. Konstruksjonsutformingen ved bruk av over- og underbeslag er ikke fagmessig utført.
Konstruksjonens utførelse mtp klemming av ytterveggens vindsperre mot vindu er ikke kjent og bør undersøkes (skjult konstruksjon)

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Gjenstående arbeider - manglende omramming og beslag



Manglende overbeslag/feil utførelse



Omramming avsluttet for nær "underbeslag"

Tilstandsrapport



Manglende overbeslag



Luftebalkong/Platting

TG 2 Dører

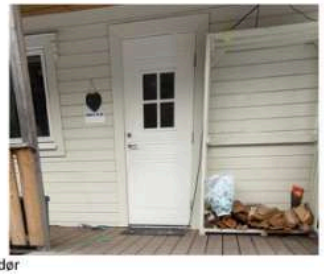
Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Utvendig terskelbeslag og tetting under ytterdør mangler/mangelfull.

Konsekvens/tiltak
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Hovedytterdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong i tilknytning til inngangsparti.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

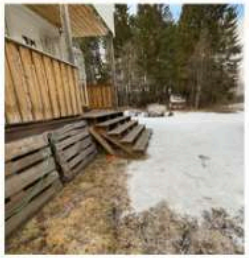
TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp mot hovedadkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, våtromsplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater er med varierende alder (fra byggeår og perioden 2010-2013), tidvise moderniseringer/malte opprinnelige flater er foretatt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

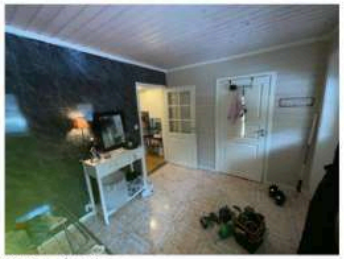
Det er observert knirk i kjøkkengulv.

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

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

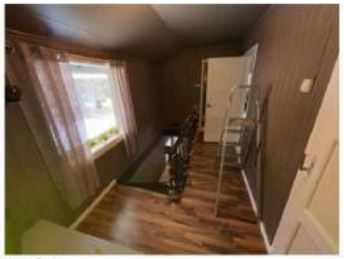
Tilstandsrapport



Overflater Vindfang/entrè



Overflate stue



Overflate gang, 2.etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca.12 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i stue.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom hele rommet på målested i Vindfang.
- Det er målt høydeforskjell på ca.12 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i Vindfang.

- Det er målt høydeforskjell på ca.10 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i soverom.

- Gulv har lokale avik mot pipe trolig med årsak i faststøpt/innstøpt bjelkelag/vekslinger. Utførelsen betraktes som vanlig på byggetidspunktet. Forholdet bidrar bl.a med at vedovn i stue har loddavik/heller i forhold til pipe ol.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

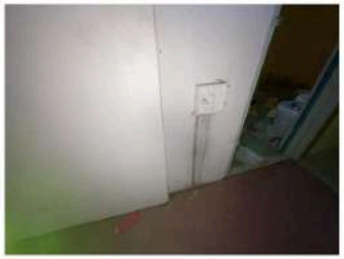
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe m/lufteløp, vedovn og sotluke. Vedovn er med ukjent alder, antatt ca. 2010.



Peisovn

Tilstandsrapport



Sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har i hovedsak en konstruksjon (betong) som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist fukt i nedre del av trepanel under kjellertrapp. Rom som ligger under terreng har delvis utforede og gjenkledde vegger. Slike konstruksjoner er å anse som risikokonstruksjoner av hensyn til fukt. Da i forbindelse med svikt i utvendig fuktsikring/drenering, fuktopptrekk fra grunn og kondensproblematikk.
Det er ved tilgjengelige steder registrert noe fuktvandring ved kjellergulv og nedre del av grunnmur/kjellervegger.
Det gjøres oppmerksom på at gamle kjellergulv ble bygget uten fuktsperre (plast) mot grunn og at noe fuktopptrekk i kjellergulv må påregnes. Skjult skade bak ut-/oppforede kjellervegger og -gulv kan generelt ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Trepanel i kjeller/mot yttervegger bør fjærnes.



Fuktutslag gulv/vegg

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp ilagt belegg i trinn mot 2.etg.
Malt tretrapp ilagt teppebelegg mot kjeller.

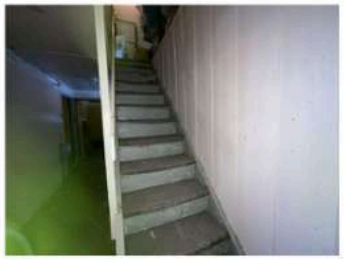
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i hovedadkomst er større enn 10 cm. Åpninger bør av sikkerhetmessige grunner gjøres mindre. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

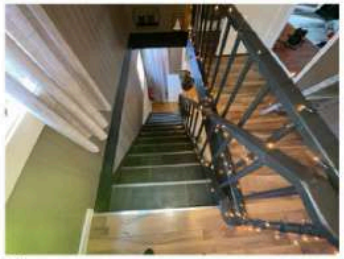
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk bør monteres der dette mangler/kjellertrapp. Håndløper bør monteres på vegg der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mot kjeller



Trapp not 2.etg

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

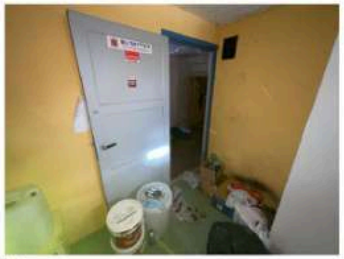
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

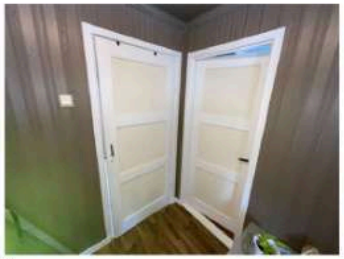
Tilstandsrapport



Dører i kjeller



Dør i 1.etg



Dører i 2.etg

VÅTROM

2.ETG > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Badet har baderomsinnredning m/heldekkende servantplate, lyssatt speilhylle over servantplass. Toalett, gulvmodell og dusjkabinett.
Mekaniske avtrekk på vegg. Det er sluk i gulv. Fliser på gulv og vegger.

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

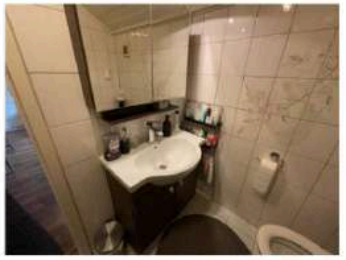
Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Våtrommet er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

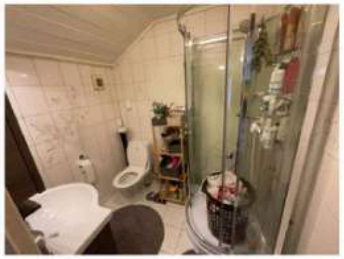
Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad

Tilstandsrapport



Bad

2.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i/fra loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 8% på målestedet og betraktes som tørt/uten avik .

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Det er skyllekar i plast, eldre modell og Vv-bereder på gulv. Rommet har åpen rørføringer på vegg.

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

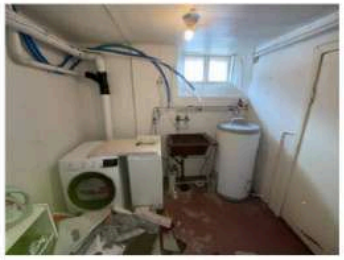
Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Våtrommet er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Badet har baderomsinnredning i hvit profil utførelse, heldekkenede servanplater og lyssatt speil over servantplass. Det er toalett og dusj m/forheng. Sluk i gulv. Naturlig ventilasjon. Badet har trepanel og fliser på vegg, og fliser på gulv.

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

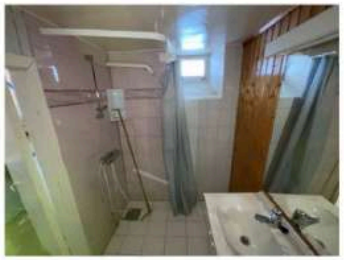
Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Våtrommet er fra før 1997 og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Bad

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med oppmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

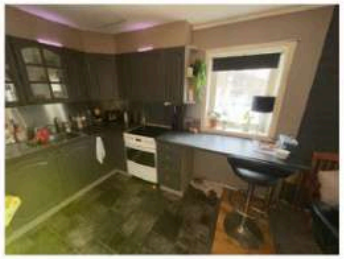
Noe bruksslitt/skadet innredning/skap.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkken

Tilstandsrapport



Kjøkken

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkkenventilator mangelfull innfesting og har ulyd ved drift.
Underliggende fettfilter på vetilator mangler.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Kjøkkenventilator anbefales skiftet ut med ny.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør med/uten plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Endetetting på varerør i kjøkkenbenk mangler, tilfredsstiller ikke tiltenkte funksjon om at evnt lekkasje skal ledes til rom med avløp.
- Stoppekrane er ikke lokalisert eller påvist på befaringen. Eier beskriver gammel stoppekrane med nedsatt funksjon. Stoppekrane fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Stoppekrane må byttes.
Kostnadsestimat vil avhenge av tilstand og behov for utbedringer etter utvidet kontroll av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Endetetting på varerør mangler i kjøkkenbenk

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• 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.

Lekkasje på avløpsrør fra servant i bad, kjeller.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stakeluke



Plastrør



Lekkasje på avløp fra servant i bad, kjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler i 1. og 2.etg.
Veggventiler og ventilasjon gjennom lufteløp på pipe i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Bedre ventilasjon i kjeller bør etableres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år forutsatt at de blir korrekt installert og at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført service/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Varmepumpe, luft til luft

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vv-bereder

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene. Tidvise moderniseringer er foretatt etter opprinnelig byggeår 1947. Nytt sikringskap med automatsikringskurser og varmekabel i gulv på vindfang etablert i perioden 2010-2013. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes i hovedsak som normalt godt hensyntatt alder.
Det er ikke registrert strømtilførsel (kabling, stikk og lys) mot 2 rom i 2.etg, fasade øst.
Det er ikke dokumentert vedlikehold eller kontroll på det elektriske anlegget etter opprinnelig installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1947 Ukjent alder på alle elektriske arbeider foretatt på anlegget. Anlegget er tidvis modernisert/utbygget etter opprinnelig byggeår i 1947, varierende alder med tanke på materialvalg, utførelse og utrustninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av eier. Dokumentasjon mangler.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Iflg eier er sikringskap samt installasjon av varmekabler og kurser mot tilbygg foretatt i perioden 2010-2013. Opplyst av eier. Dokumentasjon mangler.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er gjennomført utbedring av el.anlegg påvist ved el.tilsyn datert 15.11.2013. Mangler utført 01.05.2014 av Peder Brenne AS. Opplyst av eier.
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?
    Nei
11. 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 anbefales at dokumentasjon på elektrisk anlegg forsøkes innhentet.
    Utvidet el.kontroll anbefales basert på manglende dokumentasjon på utført installasjoner og avdekket forhold på befaringen.

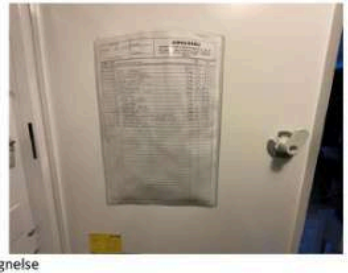
Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder el.kontroll på anlegget og vil kunne variere med bakgrunn i påviste feil/mangler etter faglig kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Strømførende kabling i vaskerom, kjeller



Kursfortegnelse

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap



Håndslokkerapparat

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke etablert røykvarslere/brannvarslere i boligen.
Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje.
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det er etablert brannslukkerapparat. For å opprettholde brannsikkerheten må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette må kunne dokumenteres. Kontroll av håndslukkere og brannslanger utføres hvert 5. år hos private.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert 6 kg pulver håndslokkerapparat i 1.etg.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Apparatet er eldre enn 10 år. Dokumentasjon vedrørende service på apparatet mangler. TG3.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke registrert røykvarslere eller tilsvarende utstyr for varsling. TG3.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Røykvarslere er ikke etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, trolig løsmasser av morene/elvegrus ol i øvre lag.

TG 2 Drenering

Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. For spesifikk tilstand må kamerakontroll evnt inngrep gjennomføres. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

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.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinker.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur i lettklinker bør betongpusses eller slemmes der dette mangler for og hindre fuktopptrekk, frostskade/smuldring ol på stein/betong.

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

Ubehandlet grunnmur/lettklinker må betongpusses/ slemmes iflg produsent.

Tilstandsrapport



Ubehandlet grunnmur, lettklinker



Tomteforhold

TG2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Takstenheten ligger i et aktsomhetsområde. Aktsomhetsområder er områder i kommunen som ligger under marin grense. Disse områdene har marine avsetninger, det vil si løsmasser som ble avsatt i sjø da isen trakk seg tilbake etter siste istid. Aktsomhetsområdene sier ikke at det er kvikkleire i områdene, men at det kan være det.
Takstenheten ligger i et område med mulighet for større vannansamlinger/overflatevann i område.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Tomteforhold

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.

- Det må foretas nærmere undersøkelser av vannledning/tilførsel mot bygningen, det kan være behov for utskiftning av anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak forøvrig siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Ingen bygningsmessig verdi vurderes.

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

Beskrivelse
Frittstående bygning med antatt alder fra ca. 1943. Bygningen er på 2 etasjer og består av flere inndelte rom i 1.etg og m/trapp mot 2.etg. Bygningen er anrettet direkte på stabelstein i terreng. Bærende trebjelkelag. Bærende grovt bindingsverk/stolpekonstruksjon pålagt utvendig stående trekledning/spaltekledning.
Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Labankdører og vinduer.
Bygning med dårlig standard - stort behov for vedlikehold og utbedringer.

Råte registrert i nedre del av bordkledning, trolig også for bjelkelag og gulvbord (ikke kontrollerbar pga lagret innbo). Stedvis malingsflass på bordkledning og vindski. Retning- og høydeavik på gulv, vegger og tak - bygningens opplagring mot terreng må gjennomgåes/ kontrolleres. Takkonstruksjon bør gjennomgåes med tanke på materialvalg og innfestninger. Takrenner og nedløp mangler og bør monteres. Knuste- og manglende vinduer.



Uthus

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Enebolig: Entré, 5 Bod, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

Markedsvurdering

Opparbeidet og beplantet eiendom med gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen har skjærmet beliggenhet i kort avstand til Rognan sentrum. Påkostet bolig, noe behov for modernisering.
Eiendommen ligger i et område med et fungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Med bakgrunn i takstenhetens standard, beliggenhet og øvrige omsetninger i område, vurderes takstenheten som lett omsettelig og som et kurant panteobjekt.

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ch D Kohmanns vei 1 ,8250 ROGNAN 96 m² 1976 3 sov	25-10-2023	2 400 000	**2 230 000**	0	2 230 000	**23 229**
2	Osveien 38A ,8250 ROGNAN 126 m² 1918 2 sov	20-06-2022	2 550 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**20 238**
3	Søndre Sving 14 ,8250 ROGNAN 122 m² 1957 3 sov	05-10-2022	2 650 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**19 672**
4	Ch D Kohmanns vei 13 ,8250 ROGNAN 155 m² 1973 3 sov	30-08-2023	2 900 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**18 710**
5	Moveien 12 ,8250 ROGNAN 140 m² 1958 4 sov	30-03-2023	2 250 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**17 857**
6	Tyriveien 23 ,8250 ROGNAN 179 m² 1948 4 sov	23-11-2023	2 950 000	**2 975 000**	0	2 975 000	**16 620**
7	Henrik Braseths vei 10 ,8250 ROGNAN 173 m² 1972 5 sov	19-04-2021	2 570 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**16 185**
8	Idrettsveien 13 ,8250 ROGNAN 125 m² 1963 3 sov	20-08-2020	1 680 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**14 800**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift - 2024, prognose	Kr.	8 188
Avløp - 2024, prognose	Kr.	7 756
Feiing/ Tilsynsavgift - 2024, prognose	Kr.	644
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**1 650 000**
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	500 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 700 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

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

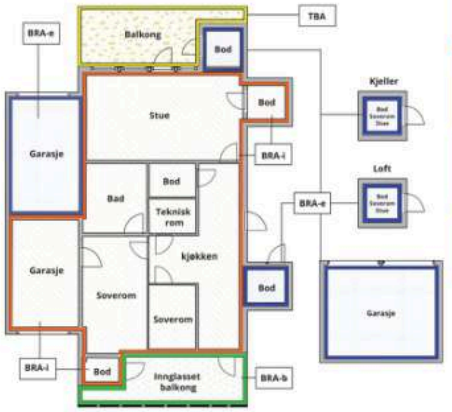
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

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	57			57	9		57
2.etg	65			65			65
Kjeller	33			33			33
SUM	**155**				**9**		**155**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Vindfang/entrè, Bod , Stue/kjøkken		
2.etg	Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp , Bad		
Kjeller	Bod , Bod 2, Hall m/trapp , Vaskerom , Bad		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
Arealer av terrasser, åpne balkonger og altaner tilknyttet enheten beskrives som TBA (Åpent areal) i rapporten. Det er etablert platting i tilknytning til hovedadkomst på ca. 9 kvm.
Boligens rom i 2.etg er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Fremlagte tegninger gjelder for tilbygg og er dårlig/ikke lesbar. Tegninger for opprinnelig bolig finnes ikke. Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Jfr "Tilbygg/modernisering". Arbeidene er i hovedsak utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i 2.etg er ca.1,97-1,99 m, tilfeldig målt. Takhøyde kjeller ca. 2,18-2,22 m, tilfeldig målt.
Enkelte rom tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate, romhøyde eller volum.

Uthus

Ny arealstandard

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		36		36			36
2.etg		32		32		5	37
SUM		**68**				**5**	**73**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Boder/Flere rom	
2.etg		Bod/1 rom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	14
Uthus	0	68

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2024	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Kyrre Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	1007		0	1358.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Standardveien 53

Hjemmelshaver
Larsen Kyrre

Standardveien 53, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 1007
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Nygård ca.2,5 km fra Rognan sentrum. Det er kort avstand til ulike fasiliteter i og rundt Rognan sentrum med bl.a skoler, barnehage, flerbrukshall, ulike butikktilbud m.fl. Lett adkomst mot store tur- og utmarksområder og Saltdalselva. Det er i området aktivt kultur- og foreningsliv i med bl.a fotoklubb, kor, fotball, idrettslag m.fl. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss/tog til og fra område mot bl.a Fauske, Bodø, Trondheim m.fl., gangavstand til Rognan stasjon. Toglinje gjennom område. Normalt gode lys- og solforhold. Normal god utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2009 -2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Tilstøtende område er regulert til næringsformål/kontor, lager. Det anbefales at vedkommende setter seg inn i gjeldende reguleringplan med bestemmelser/endringer for område.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som flat og er i hovedsak opparbeidet med plen, trær og busker. Parkering på gruset biloppstilling ved boligen. Begrenset mulighet for besiktigelse av tomt pga snø - opplysninger er basert på informasjon fra eier.

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.
Iflg eier vil naboeiendom kunne bli utbygget, jfr egenerklæring.
Iflg eier er det ikke omsøkt ferdigattest på boligens tilbygg, må påregnes innhentet/omsøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
425 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1848002			

Kommentar
Standard Forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	01.03.2024		Innhentet	1	Nei
Tilsynsrapport	01.08.2014		Fremvist	11	Ja
Eiendomsverdi.no	13.03.2024		Innhentet	3	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/IJ1151

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Andre bilder



Bolig



Søppelskur



Uthus



Uthus



Uthus, 2.etg

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)

- [x] 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	1007				

Adresse: Standardvegen 53
Byggeår: 1946
Når kjøpte du boligen: 2008
Postnr.: 8250 Rognan
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Jernbanepersonalets forsikring

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale 1848002
Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Larsen	Fornavn	Kyrre
Ny adresse		E-post	qrela@msn.com treblainvest@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	91816288

SELGER 2

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
[x] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært
[x] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
Skiftet varmtvannsbereder, Rognan rørservice AS 2022, Montert nytt dusjkabinett bad 2. etasje, meg selv 2023

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
[x] Nei [ ] Ja
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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
[x] 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?
[x] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv: Nabotomt er delt inn i 3 tomter som kan bli bebygd.

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
[x] Nei [ ] Ja
Hvis ja, beskriv: Kan være litt dårlig vanntrykk om man benytter flere kraner på samme tid. Gammel stoppekran som

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
[x] Nei [ ] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Den er tilknyttet offentlig vann og kloakk

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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:

Nytt undertak, tak og takrenner i 2010

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:

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:

Utbygget med nytt inngangsparti og rom andre etasje, nytt tak, byttet mange vinduer, lektet ut og etterisolert. Ny bordkledning 2010 - 2013
Utbygget og nytt tak / bordkledning/ vinduer ble utført sommeren 2010.

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 sikringsskap, noen nye kurser, varmekabler i tilbygg (entre). Peder Brenne AS 2010-2013

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? Vet ikke når i og med at jeg ikke hadde denne tilgjengelig nå. Den skal ligge i sikringsskapet

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.

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:

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:

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: Ikke relevant

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: I hjørner hvor det er nedløp på vestveggen. Her kan du se merker på gulv / vegg.

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?

Utbygget og etterisolert mye, ikke kjeller, dette skjedde i perioden 2010-2013
To rom på loft (østside) ble utført/ferdigstilt sommeren 2021
Utbygg, tak og vinduer ble utført sommeren 2010 (Utvendige arbeider) Det innvendige har blitt utført i perioden fram til 2013

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: Se siste side for kommentar

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Se tidligere beskrivelser om perioden 2010-2013

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? N/A

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: Eiendommen ligger landlig til så jeg vil tro at det kan finnes både mus og maur på tomta / nærområde

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:

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?

Hvertfall ved forrige takst i 2020

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:

Se tidligere beskrivelser om perioden 2010-2013

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:

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: Det er ikke ferdigattest på utbygget

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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: Eier av naboeiendom har skilt ut 3 tomter til boligformål mellom denne enhet og hus på naboeiendom

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: Nabotomt er delt inn i 3 tomter som kan bli bebygd.

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:

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

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Punkt 2.1. Kan være litt dårlig vanntrykk om man benytter flere kraner på samme tid. Gammel stoppekran som er noe rustet kan være vanskelig å stenge / åpne. Denne anbefales byttet, eventuelt grave inn ny hovedledning i boligen.

Punkt 8.3. anlegget er godkjent, samsvarerklæring har vært lagret i sikringskapet. Den er ikke der nå, og Peder Brenne AS har byttet datasystem slik at de kan ikke spore den så mange år tilbake.

Punkt 16 Ferdigattest foreligger ikke på utbygget, det er søkt byggetillatelse. Men ingen ferdigattest eller midlertidig bruksattest er på plass.

Dette er utfyllt på PC så dette er å betrakte som en underskrift.

Kyrre Larsen

Sted / dato

Eidsvoll 10.04.2024

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Tilsynsrapport 5645 - Avslutta av DLE

<< Tilbake til rapportoversikt

Rapportinfo

Inspeksjonsdato:	15.11.2013
Rettefrist:	01.09.2014
Godkjent:	25.08.2017
Kontrollør:	Jørgensen Åge
Kontrolltype:	Inspeksjon/ Periodisk kontroll
Neste handling:	Avsluttet
Pinkode:	337343

Anleggsinfo

Anleggsid:	138039
Målernummer:	6970631406764696
Adresse:	Standardvegen 8250 ROGNAN

Kundeinfo

Kunde:	Larsen Kyrre
Rapportmottaker:	Larsen Kyrre
Adresse:	Postboks 2 2092 MINNESUND
E-post:	qrela@msn.com
Mobil:	91816288

Rapportlinjer → *trykk på ønsket rapportlinje for mer informasjon.*

DOKUMENTASJON

1. ✔
samsvarserklæring m.underliggende dokumentasjon for rehabilitert installasjon manglet/var ikke tilgjengelig, Jf. FE... (forkortet)
Merknad: Underliggende dokumentasjon skal som minimum tilfredsstille krav i bransjens "5 sikre".
Er utbedra ☑

Linjetekst: samsvarserklæring m.underliggende dokumentasjon for rehabilitert installasjon manglet/var ikke tilgjengelig, Jf. FEL § 12

Merknad: Underliggende dokumentasjon skal som minimum tilfredsstille krav i bransjens "5 sikre".

Plassering: DOKUMENTASJON

Kommentar:

Oversendt. I mappe i sikringsskap

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

SIKRINGSSKAP

2. Hovedjordleder var ikke tilkoblet, Jf. FEL § 19 ✔
Merknad: Hovedjordleder ble funnet i gammelt sikringsskapo, ikke tilkoblet i det nye sikringsskapet.
Er utbedra ☑

Merknad: Hovedjordleder ble funnet i gammelt sikringsskapo, ikke tilkoblet i det nye sikringsskapet.

Plassering: SIKRINGSSKAP

Kommentar:

Er tilkoblet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

3. Spenningsforende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig beroring, Jf. FEL § 20
Merknad: Samleskinner manglet endekapper.

Er utbedra ☑

Merknad: Samleskinner manglet endekapper.

Plassering: SIKRINGSSKAP

Kommentar:

Isolert.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

KJØKKEN

4. Kabel til komfyrkontakt var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, Jf. FEL § 28
Merknad: n/a

Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: KJØKKEN

Kommentar:

Kabel er lagt under kapsling.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

5. Kabel til komfyrkontakt var ikke betryggende festet, Jf. FEL § 28
Merknad: n/a

Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: KJØKKEN

Kommentar:

Festet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

STUE

6. Stikkontakt hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, Jf. FEL § 20
Merknad: Stykke av deksel var borte.

Er utbedra ☑

Merknad: Stykke av deksel var borte.

Plassering: STUE

Kommentar:

Nytt deksel montert.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

BAD 2.ETG.

7. Det var ikke utført tilfredsstillende risikovurdering ved planlegging av anlegget, Jf. FEL § 16 ✔
Merknad: Lysarmatur hadde ikke tilfredsstillende kapslingsgrad og mamnglet deksel/skjerm.. Er utbedra ☑

Merknad: Lysarmatur hadde ikke tilfredsstillende kapslingsgrad og mamnglet deksel/skjerm..

Plassering: BAD 2.ETG.

Kommentar:

Skjerm montert.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

SOVEROM 2.ETG.

8. Kabel var avmantlet utenfor deksel for koblingsboks, Jf. FEL § 28 ✔
Merknad: n/a Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: SOVEROM 2.ETG.

Kommentar:

Kontakt flyttet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

KJELLER: KOTT v.TRAPP.

9. Lampeholder var defekt, Jf. FEL § 9 ✔
Merknad: n/a Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: KJELLER: KOTT v.TRAPP.

Kommentar:

Ny holder montert.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

BOD I KJELLER

10. Takbeslag var defekt, Jf. FEL § 9 Er utbedra
Merknad: n/a

Merknad: n/a

Plassering: BOD I KJELLER

Kommentar:

Byttet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

KJELLERGANG

11. Lysbryter hadde defekt betjeningsorgan, Jf. FEL § 9 Er utbedra
Merknad: n/a

Merknad: n/a

Plassering: KJELLERGANG

Kommentar:

Reparert.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

KJELLER

VASKEROM I KJELLER

12.

Tilkopling/skjoting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført, Jf. FEL § 19
Merknad: Koblingspunkt for jordingssystem, i koblingskum i kjellergulv, må ettersees med hensyn på korosjon og koblingsmoment. Det må påsees at alle hovedutjevningsforbindelser er samlet i koblingspunktet.

Er utbedra ☑

Merknad: Koblingspunkt for jordingssystem, i koblingskum i kjellergulv, må ettersees med hensyn på korosjon og koblingsmoment. Det må påsees at alle hovedutjevningsforbindelser er samlet i koblingspunktet.

Plassering: KJELLERGANG

Kommentar:

Kontrollert,ok.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

13. Bryter utenfor vaskerom var defekt, Jf. FEL § 9
Merknad: n/a

Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: KJELLERGANG

Kommentar:

Byttet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

14. Separat opplagte jordledere hadde for lite tversnitt, Jf. FEL § 21
Merknad: n/a

Er utbedra ☑

Merknad: n/a

Plassering: KJELLER

Kommentar:

Byttet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

15.

Stikkontakt var jordet lokalt på vannrør. Jording må føres til sentralt jordingpunkt. Vannrør kan ikke utgjøre seri... (forkortet)

Merknad: n/a

Er utbedra ☑

Linjetekst: Stikkontakt var jordet lokalt på vannrør. Jording må føres til sentralt jordingpunkt. Vannrør kan ikke utgjøre serieforbindelse som jordleder, Jf. FEL § 21

Merknad: n/a

Plassering: VASKEROM I KJELLER

Kommentar:

Byttet.

Vis historikk

Rettet dato: 01.08.2014 *Datoformat: dd.mm.åååå*

Rettet av: PEDER BRENNE AS AVD SALTDAL

Lagre Lukk

Kommunikasjon og dokumentasjon

- **Kommunikasjon med DLE**
- **Dokumentasjon**
- **Intern merknad**

<< Tilbake til rapportoversikt

bankID SIGNERT: 04.03.2024 Larsen, Kyrre

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Standardveien 53,
8250 ROGNAN

- Utfylt av: Kyrre Larsen
- Utfylt dato: 04.03.2024 kl. 13:30
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2008

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Montere dusjkabinett 2023, dette gjorde jeg selv. Skifte varmtvannsbereder, Rognan rørservice AS 2022. Montere ny badeinnredning, meg selv, 2011

Arbeid utført av Rognan rørservice AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Utbygg for å få nytt inngangsparti, og flere rom i andre etasje. Nytt tak på hele huset i forbindelse med dette.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

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

Nei

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

Ja: Nytt sikringsskap, nye kurser. Det var elkontroll etter dette

Arbeid utført av Peder Brenne AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Kontroll i forbindelse med oppgradering av anlegg og nye eiere på huset.

Faglært arbeid utført av ELVIA . Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Ja: Ble innleid for å sette opp råbygg og få tett bygg ved utbygging for nytt inngangsparti og rom på loft.

Arbeid utført av Nystad byggeservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Ja: Det er byggemeldt, men så vidt jeg vet så er det ikke foretatt etterkontroll fra kommunen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

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

Ja: Det har ikke vært feil, men er litt dårlig vanntrykk. Stoppkranen er eldre modell med mye rust. Vet ikke hvor godt denne fungerer. Til tider kan det være kloakklignende lukt i boligen så det er mulig at det er noe lufting som er feilmontert / for lav / vannlåser som ikke er tette o.l.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja: Naboeiendommen er regulert i 3 byggeklare tomter mellom denne boligen og eksisterende bygningsmasse på naboeiendommen.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Påbygg. Det er ikke utført etterkontroll fra kommunen meg bekjent.

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

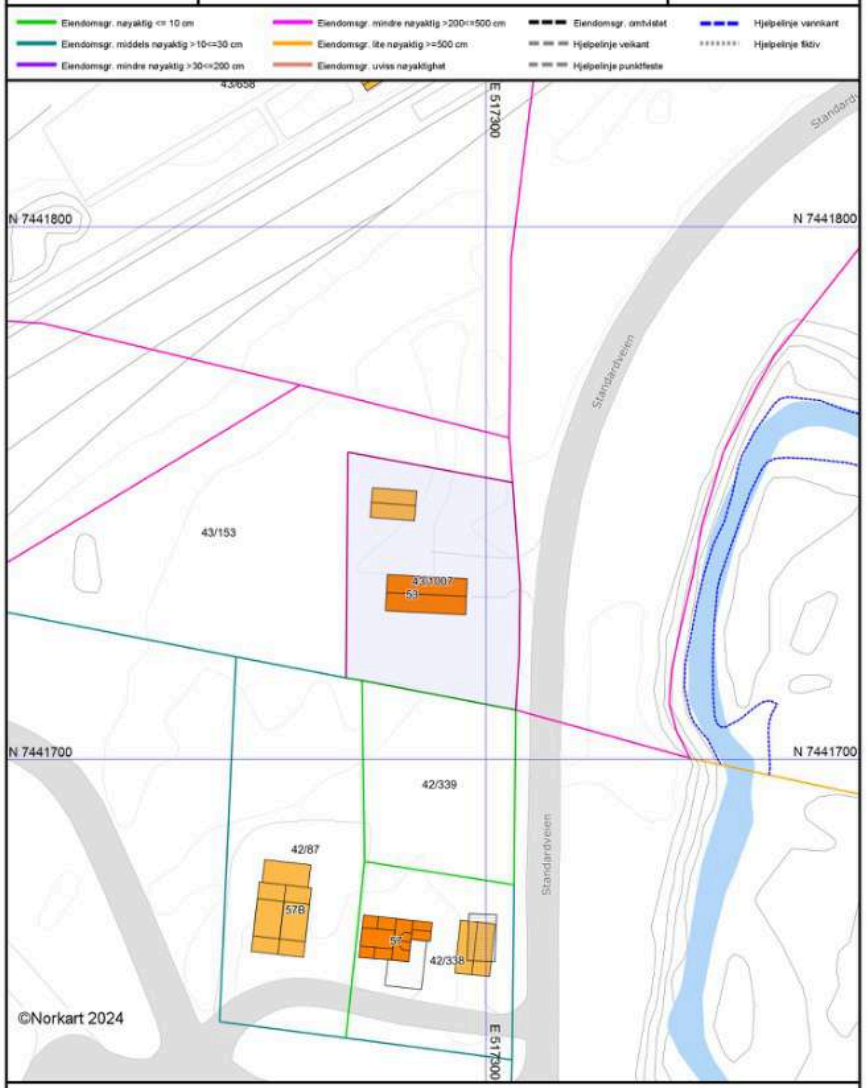
Grunnkart

Saltdal kommune

Eiendom: 43/1007
Adresse: Standardveien 53
Dato: 06.05.2024
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.

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	ROLFHEIM	Beregnet areal	1358.1
Etablert dato	17.08.1976	Historisk oppgitt areal	1298
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.11.2015 23.11.2015	2015/1123	Tinglyst 28.11.2015	42/87 (-948.6), 42/339 (948.6) 42/1, 42/338, 43/891, 43/1007
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.11.2015 20.11.2015			42/87, 43/153, 43/1007
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.2015 18.11.2015			42/1, 42/1/22, 42/87, 43/153, 43/891, 43/1007
Skyddeling Skyddeling	17.08.1976			43/153 (-1298), 43/1007 (1298)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7441732.55	517292.12	0	Ja	1358.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN KYRRE F171173*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 2 2092 MINNESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Standardveien 53 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	104 Fiskvågmo	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188816746		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	188816746	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	12.10.2015
3	188815754		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

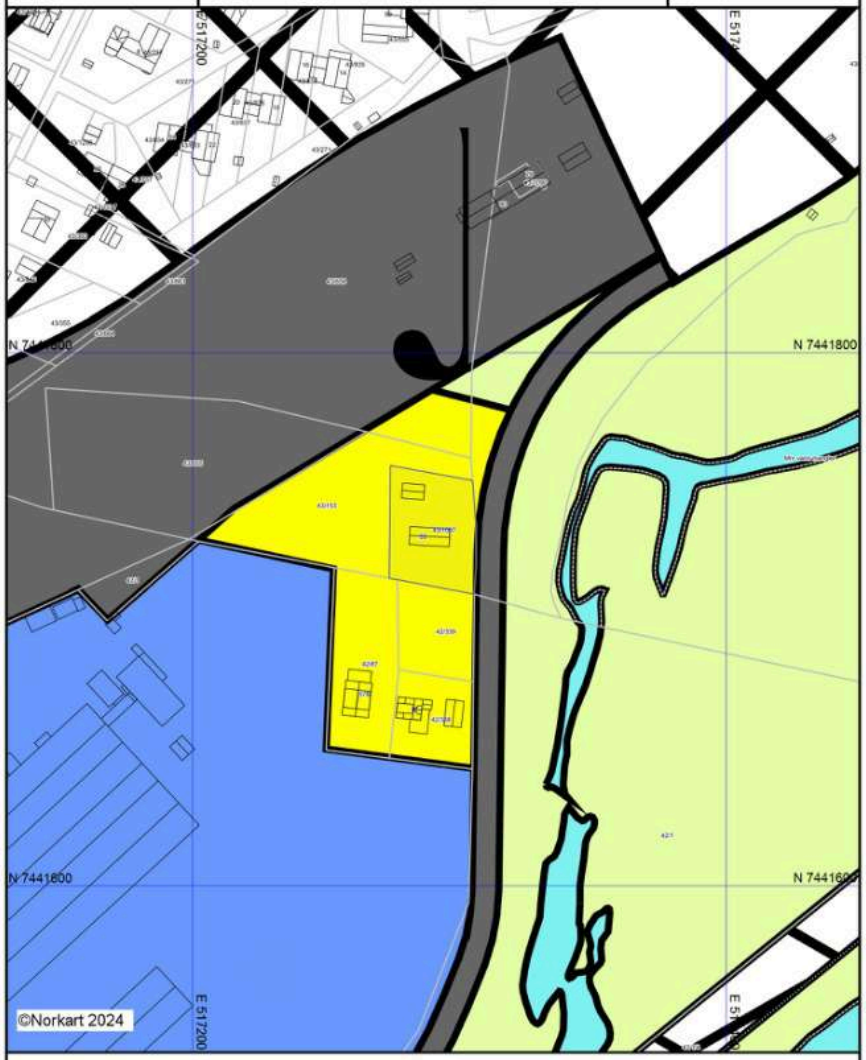
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/1007
Adresse: Standardveien 53
Dato: 06.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

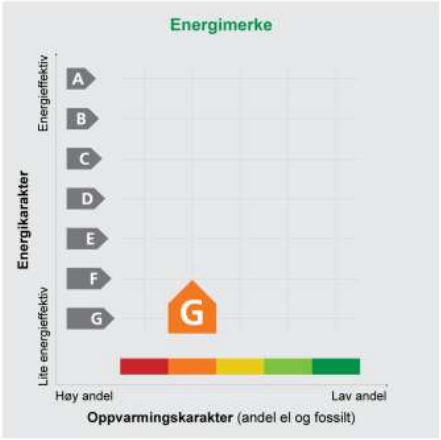
Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Boligområde - nåværende
Industri - nåværende
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
Båndlegging etter annet lovverk - nåværende
Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
Vannareal for allmenn flerbruk
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Jernbaneareal - nåværende
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner
Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Standardveien 53
Postnr	8250
Sted	ROGNAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	1007
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	188816746
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1190385
Dato	13.10.2020



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1943
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Standardveien 53
Postnr/Sted: 8250 ROGNAN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.10.2020 13:29:45
Energimerkenummer: A2020-1190385
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av:

Gnr: 43
Bnr: 1007
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 188816746

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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.

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring.
For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Kontakt gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 26240004 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Standardveien 53, 8250 Rognan.
Gnr. 43, Bnr. 1007, 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, banklånekvote, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøp erforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erforsikring PLUSS ved kjøp.

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 forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1no.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor eller 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: 26240004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2024

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no