

Velkommen til

Gammelveien 250, 8252 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gammelveien 250
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 500,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	224 / 195 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Gammelveien 250!

Enebolig opprinnelig oppført 1955 beliggende like sør for Rognan på Sundby. Område betraktes som landlig bestående av spredt boligbebyggelse og mindre landbrukseiendommer. Boligen har god avstand til trafikkert vei (Gammelveien) og vurderes som lite trafikkert og barnevennlig. Bygningen har sørvestvendt plassering på tomten og har meget gode sol- og lysforhold med begrenset innsyn. Det er kort vei til de fleste bymessige fasiliteter i og rundt Rognan sentrum med bl.a skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker, småbåthavn, off. tjenestetilbud m.fl. Det er på Rognan buss- og togstasjon med daglige avganger mot Fauske, Bodø, og sør mot Trondheim. For øvrig lett adkomst mot tur- og utmarksområder, turløype, Saltdalselva, m.fl.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gammelveien 250, 8252 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 86, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 577 400,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 62 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 63 500,- 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 14 316,- pr. år 2024 fordelt på 2 terminer pr. år. Kommunale avgifter inkl. tømming av septik, vanngebyr, feiing og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon IRIS Kr 5 135,- 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: 195 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 224 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 73 kvm
2. etasje BRA-i ca. 66 kvm
Kjeller BRA-i ca. 56 kvm
Markplan BRA-e ca. 29 kvm

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje og carport samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 2 554 m² på eiet tomt jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 29.08.24.
Eiendommens tomt fremstår som relativt flat og er opparbeidet med plen, trær og busker. stedvis oppsatt hagegjerde. Parkering på gruset biloppstilling foran bolig. Eiendommen grenser til jernbane.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1955 - påbygget i 1975 jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 29.08.24.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 73 kvm: Vindfang, stue, kjøkken, bod, soverom, gang m/trapp.

2. etasje: BRA-i ca. 66 kvm: 3 soverom, gang/trapp, bad/vaskerom.

Kjeller: BRA-i ca. 56 kvm: 3 boder, 2 ganger, toalettrom, vaskerom, bad.

Markplan: BRA-e ca. 29 kvm: Garasje, bod, bod/utebod.

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

- Vedlagte tegninger og ferdigattest gjelder tilbygg/garasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje/bod men de stemmer ikke med dagens bruk, del av bod/tilbygg er omdisponert til dagens soverom.
- Det foreligger ikke tegninger for opprinnelig bolig; 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.
- Balkong er ikke kjent omsøkt eller godkjent.

Standard
Frittliggende enebolig med alder fra ca. 1955. Boligen er tilbygget ca. 1975 med garasje og bod. Boligen er med hovedplan, 2.etg, kjeller og kaldloft. Innvendig er boligen påkostet de senere år og betraktes i hovedsak med normal god standard for 1. og 2.etg. Standard i kjeller er med alder fra byggeåret 1955. Stedvis gjenstående arbeider innvendig som må påregnes sluttført. Utvendig betraktes boligen i hovedsak med normalt vedlikehold. På sikt bør vinduer vurderes utskiftet, generelt utvendig vedlikehold må påregnes. Jfr. også tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Innvendig:
- 1.etg:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater (umalt) sponplater på bod. Tidvise moderniseringer av gulv, tak- og veggflater. Boligen har malt tretrapp mot 2.etg. Innvendig har boligen finèr/gabondører i 1 og 2.etg Etasjeskiller er av betongdekke, og støpt kjellergulv i betong. Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Det er vedovn i stue og i 2 soverom, 2.etg. Sotluke er etablert i kjeller. 1. og 2.etg fremstår med tidvise moderniseringer og betrakte smed normal god standard.

- Kjeller:
Gulvene i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp mot kjeller. Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller. Kjeller fremstår i hovedsak med flater og komponenter fra byggeåret.

Bad/vaskerom 2.etg:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet/badet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Sluk i gulv.

Vaskerom, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin på vegg. Det er støpejernsluk og inspeksjonsluke i gulv, fra byggeåret.

Bad, kjeller
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar. Reflektorovn på vegg. Det er naturlig ventilasjon. Åpningsvindu. Sluk i gulv. Baderomsplater på vegg og belegg på gulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tidsmessig, normal godt utbygget med skap og benkeplass.

Toalett:
Toalettrom i kjeller. Det er gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), jernrør og kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast er av nyere alder. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom, kjeller. Elektrisk anlegg er med alder fra byggeåret 1955 og senere moderniseringer foretatt i forbindelse med ombygging av kjøkken og bad ca. 2021. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Normalt godt utbygget el.anlegg med lys og stikk.

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

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:
Innvendig > Innvendige trapper - Åpninger mellom trinn i trapp og rekkverk 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.

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. 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.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 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.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Tomteforhold > Septiktank - Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Bygningsdeler eller forhold med TG 2:
Utvendig > Taktekking - Alder på taktekkingen er ukjent, men kan være fra garasjens byggeår i 1975. Konstruksjonens oppbygging over taktro er ikke kjent, usikkerhet om forenklet undertak er benyttet eller om dagens taktekking er anrettet direkte på taktekking fra byggeåret - konstruksjonen er skjult og inngrep vil være nødvendig for og kunne stadfeste utførelse og produktvalg over taktro. - Gjenstående arbeider på vindski/takkasser i carport. - Stedvis råte i vindski/dekkbord, garasje.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis blæring og malingsflass på bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Yttertaket har nedbøying.

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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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 > Pipe og ildsted - Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Innvendig > Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Våtrom > 2.etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2.etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever

mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. - Det er stedvis plastisolasjon (isopor) på vegg og takk som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. - Stedvis bruddflater/oppsprekking av betong rundt kjellervindu. Forholdet må utbedres for og hindre videre oppsrekking pga fukt og frostskader.

Tomteforhold > Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Oljetank - Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Eier beskriver usikkerhet om oljetanke finnes på eiendommen. Iflg eier er det opplyst ved tidligere salg at oljetanke ikke finnes/er fjærnet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Bakgrunn for usikkerheten er registrering av avluftingsrør på vegg fasade øst, typisk avlufting fra oljetank el., og som kan indikere at nedgravd oljetanke, dette må undersøkes og evnt tiltak må påregnes.

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:
- Bygget nytt bad i 2 etasje. Faglært arbeid utført av Bademiljø fauske rør as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

- Bygget nytt ingangsparti med terasse i 2 etasje. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

- Bygget carport. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

- Bygget nytt kjøkken. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

- Oppgradering av sikkringskap. Faglært arbeid utført av Fauske elektro as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

- Alt elektrisk på kjøkken. Faglært arbeid utført av Fauske elektro as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

- Nytt vann og avløpsanlegg ved fra kjeller og opp ved bygging av bad 2 etasje. Faglært arbeid utført av Bademiljø Fauske rør as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

- Avløp kjøkken. Faglært arbeid utført av Vamek as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

- Mangler vindspærre på vegg mot garasje på uinnredet bod i 1 eatsje.

Byggemåte
Det er ukjent byggegrunn. Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og trolig med alder fra byggeåret 1955. Det er avløp til egen septik via private stikkledninger. Utvendig avløpsledning oppleves med varierende funksjon og må undersøkes. Septiktankene er trolig av glassfiber med ukjent alder, størrelse og tilstand. Utvendige vannledninger er av ukjent type og med antatt alder fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Iflg eier er det på avløpsanlegget etablert pumpe for at anlegget skal kunne fungere tilfredsstillende. Det beskrives ved flere anledninger at selvfall på avløpsledning mot septik ikke fungerer uten pumpe (trykk på ledningen), med påfølgende overrenning mot bolig og tett avløp/sluker i bygningen ved driftsstans på pumpen. Årsak er ikke kjent, utvidet undersøkelse av forholdet må gjennomføres før endelig tiltak iverksettes. Det er oljetank av ukjent type. Tankens størrelse, tilstand og evt innhold er ikke kjent. Tilnærmet flat eiendom, opparbeidet og beplantet. Terrengjustering bør påregnes i forhold til terrengfall rundt boligen.

Utvendig:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret. Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkong 2.etg fasade vest. Balkong ved hovedadkomst fasade vest. Balkong 1.etg fasade sør med adkomst fra stue. Det er tretrapp mot hovedadkomst og mot balkong.

Garasje m/boder:
Garasje tilknyttet bolig ved tilbygg ca.1975. Garasjen har støpt gulv i betong. Det er innsatt vippeport i tre. Innsatt vindu og innvendig dør med adkomst mot innvnedig bod. Bærende konstruksjoner i bindingsverk pålagt utvendig stående malt bordkledning, Garasjen er innvendig platekledt på vegg og tak (porøse plater). Innlagt strøm med lys og stikk på vegg. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenne i plast og stål. Innsatt vindu.

Carport:
Carport tilbygget garasje i 2020. Carport har jord-/gruset gulv. Takkonstruksjon i pulttak utførelse tekker med stålplater. Stående malt trekledning. Takrenner mangler og bør etableres. Takkonstruksjon og/eller frittstående veggkonstruksjon bør avstives permanent. Opplagring av tak mot garasje må kontrolleres for innfesting/bruk av festemidler (skjult bakenforliggende konstruksjon). Bordkledning etablert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Gjenstående arbeider i fbm takkasser.

Informasjon hentet fra Tilstandsrapport datert 29.08.24

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Sundby ca.7 km fra Rognan sentrum. Boligen har landlig beliggenhet i et rolig og lite trafikkert boligområde bestående av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

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

fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955, 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 i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger dog. ferdigattest og tegninger for tilbygg/garasje oppført 1975, datert 09.05.75. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Kommuneplanens arealdel for Saltdal Kommune 2009 - 2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Område er etter kommuneplanens areadel beskrevet som LNF-område etter planid. 2009005. Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende plan med bestemmelser/endringer for område.

Vei, vann og avløp
Adkomst eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privat avløp mot eget septik. Septikkumme er ikke kontrollert.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 562 412,- 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

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

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

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

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

Eier
Hans Morten Oseng

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6477
Dato: 23.11.1972
Registrering av grunn

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 5605
Dato: 29.08.1974
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 6096
Dato: 23.05.2000
Bestemmelse om gjerde

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 75 670,- (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 29-08-2024 av Ånar Knedal i Apta AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.08.24
Selgers egenerklæring, datert 10.10.24
Energiattest, datert 09.10.24
Bygningstegninger tilbygg, datert 1975
Ferdigattest garasje/tilbygg, datert 09.05.75
Matrikkelrapport, datert 24.09.24
Grunnkart, datert 24.09.24
Reguleringsplankart, datert 24.09.24
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 45, 8200 Fauske
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Uteområde



Fasade



1. etasje


























2. etasje

























Kjeller





Uteområdet





















Plantegning



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

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

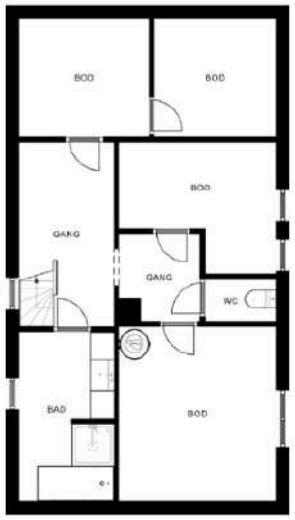
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

GAMMELVEIEN 250

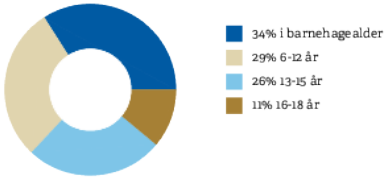
OFFENTLIG TRANSPORT

Sundby Linje 472	**3 min** 0.2 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**9 min** 6.9 km
Bodø lufthavn	**1 t 27 min**

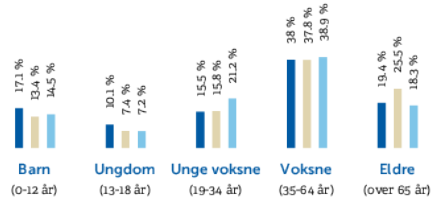
SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	**9 min** 6.6 km
Røkland skole (1-10 kl.) 164 elever, 12 klasser	**9 min** 7.7 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 147 elever, 8 klasser	**9 min** 6.6 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**8 min** 6 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**35 min** 35 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sundby	128	57
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 35 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

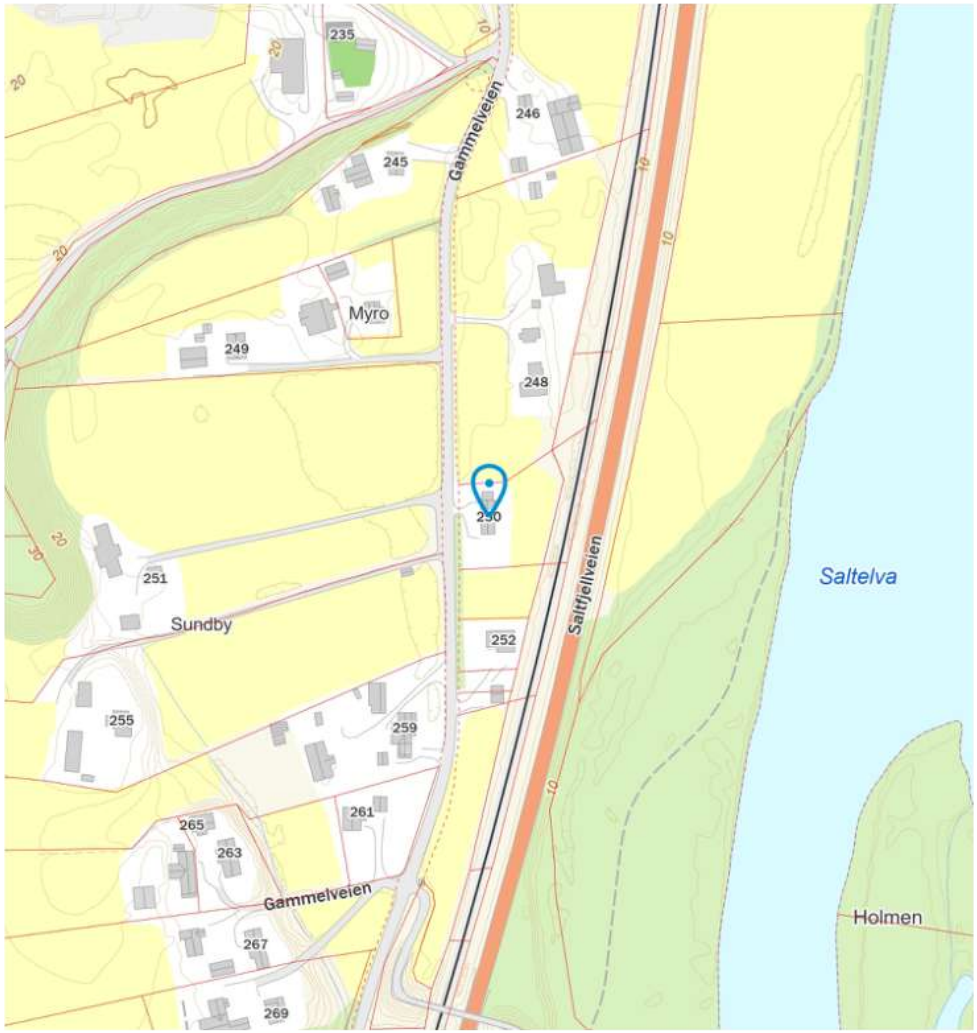
Coop Extra Rognan Post i butikk	**8 min** 7.2 km
Spar Rognan PostNord	**8 min** 7.2 km

SPORT

Brenne grusbane Fotball	**4 min** 2.7 km
Høyjarfall balløkke Ballspill	**8 min** 5.8 km
Family Sports Club Rognan	**8 min**
Feel24 Rognan (2024)	**10 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 12, bnr. 86

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 29.08.2024 **Rapportdato:** 09.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20427-1223 **Referansenummer:** NU5979

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

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.

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Apta AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med alder fra ca.1955. Boligen er tilbygget ca. 1975 med garasje og bod. Boligen er med hovedplan, 2.etg, kjeller og kaldloft.
Innvendig er boligen påkostet de senere år og betraktes i hovedsak med normal god standard for 1. og 2.etg. Standard i kjeller er med alder fra byggeåret 1955. Stedvis gjenstående arbeider innvendig som må påregnes sluttført.
Utvendig betraktes boligen i hovedsak med normalt vedlikehold. På sikt bør vinduer vurderes utskiftet, generelt utvendig vedlikehold må påregnes. Jfr. også rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1955

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående malt bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkong 2.etg fasade vest. Balkong ved hovedadkomst fasade vest. Balkong 1.etg fasade sør med adkomst fra stue. Det er tretrapp mot hovedadkomst og mot balkong.

Gå til side

INNVENDIG

- 1.etg:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater (umalt) sponplater på bod. Tidvise moderniseringer av gulv, tak- og veggflater.
Boligen har malt tretrapp mot 2.etg. Innvendig har boligen finèr/gabondører i 1 og 2.etg
Etasjeskiller er av betongdekke, og støpt kjellergulv i betong. Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Det er vedovn i stue og i 2 soverom, 2.etg. Sotluke er etablert i kjeller. 1. og 2.etg fremstår med tidvise moderniseringer og betrakte smed normal god standard.
- Kjeller:
Gulvene i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp mot kjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller.
Kjeller fremstår i hovedsak med flater og komponenter fra byggeåret.

Gå til side

VÅTROM

- Bad/vaskerom 2.etg:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet/badet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Sluk i gulv.

- Vaskerom, kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin på vegg. Det er støpejernsluk og inspeksjonsluke i gulv, fra byggeåret.

- Bad, kjeller
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar. Reflektorovn på vegg. Det er naturlig ventilasjon. Åpningsvindu. Sluk i gulv. Baderomsplater på vegg og belegg på gulv.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tidsmessig, normal godt utbygget med skap og benkeplass.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller. Det er gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), jernrør og kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast er av nyere alder. Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom, kjeller.
Elektrisk anlegg er med alder fra byggeåret 1955 og senere moderniseringer foretatt i forbindelse med ombygging av kjøkken og bad ca. 2021.
Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder.
Normalt godt utbygget el.anlegg med lys og stikk.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og trolig med alder fra byggeåret 1955. Det er avløp til egen septikk via private stikkledninger. Utvendig avløpsledning oppleves med varierende funksjon og må undersøkes. Septiktankene er trolig av glassfiber med ukjent alder, størrelse og tilstand.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og med antatt alder fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Iflg eier er det på avløpsanlegget etablert pumpe for at anlegget skal kunne fungere tilfredsstillende. Det beskrives ved flere anledninger at selvfall på avløpsledning mot septikk ikke fungerer uten pumpe (trykk på ledningen), med påfølgende overrenning mot bolig og tett avløp/sluker i bygningen ved driftstans på pumpen. Årsak er ikke kjent, utvidet undersøkelse av forholdet må gjennomføres før endelig tiltak iverksettes.
Det er oljetank av ukjent type. Tankens størrelse, tilstand og evnt innhold er ikke kjent.
Tilnærmet flat eiendom, opparbeidet og beplantet. Terrengjustering bør påregnes i forhold til terrengfall rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

- Vedlagte tegninger og ferdigattest gjelder tilbygg/garasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje/bod men de stemmer ikke med dagens bruk, del av bod/tilbygg er omdisponert til dagens soverom.
- Det foreligger ikke tegninger for opprinnelig bolig; 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.
- Balkong er ikke kjent omsøkt eller godkjent.

Garasje m/boder

- Det foreligger ikke tegninger

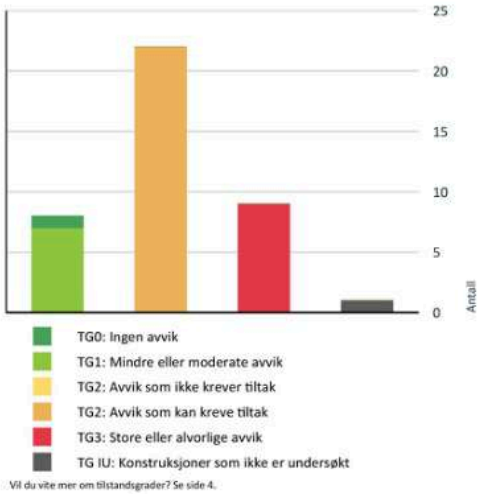
- Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol fra boligens byggeår. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg av garasje/bod fra 1975, men det er avik i planløsning fra disse.

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

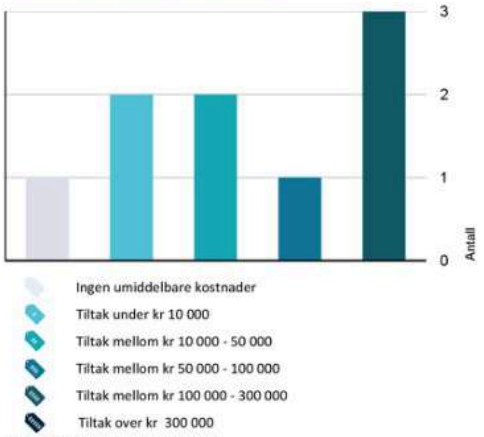
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi AS.

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

Vedlikehold
Bygget er innvendig jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Vindu i kjøkken skiftet.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken m/hvitevarer og elektrisk anlegg.
2021	Modernisering/Tilbygget	Balkong 1. og 2.etg inngangsparti, fasade vest.
2021	Modernisering	Ny sikringskurser i el.skap.
2020	Modernisering	Nytt Bad/Vaskerom 2.etg med elektrisk anlegg
2020	Modernisering	Vindu i bad skiftet
2020	Tilbygg	Ny Carport/overbygg
1975	Tilbygg	Garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktro av bord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Alder på taktekkingen er ukjent, men kan være fra garasjens byggeår i 1975. Konstruksjonens oppbygging over taktro er ikke kjent, usikkerhet om forenklet undertak er benyttet eller om dagens taktekking er anrettet direkte på taktekking fra byggeåret - konstruksjonen er skjult og inngrep vil være nødvendig for og kunne stadfeste utførelse og produktvalg over taktro.
- Gjenstående arbeider på vindski/takkasser i carport.
- Stedvis råte i vindski/dekkbord, garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skadet vindski/dekkbord må skiftes ut.


Taktekking over garasje


Taktekking bolig


Taktekking mot takrenne, bolig

TG 2 Nedløp og beslag

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål og plast fra byggeårene.

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

- 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.
- Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko. Bruk av snøfangere er funksjonsbasert og bør 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. Ulike taktekningsmaterialer med friksjonskoeffisient og antatt minste takvinkel som kan gi ras er ca. 3 grader for taktekkinger av glatte metallplater.
- Takrenner mangler stedvis ende-/ tappestykke og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko.
- Takrenne må ferdigstilles der dette mangler.
- Utskifting av takrenner gjelder i hovedsak der disse er av plast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående malt bordkledning.

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

Stedvis blæring og malingsflass på bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.


Stående bordkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Yttertaket har nedbøying.

Pga vanskelig adkomst er kaldloftet begrenset kontrollert fra gardintrapp/takluke. Tilstrekkelig adkomst må etableres og gjennomgang av loftet må utføres.

- Yttertakets nedbøyning betraktes som naturlig deformasjon over tid.
- Kaldloftet er etterisolert. Utlufting langs raft mot takkasser er isolert tett og stopper nødvendig utlufting av kaldloftet.
- Det er ikke registrert fuktsperre i kaldloft mot underliggende og varmsatte rom. Dette må kontrolleres for loftet generelt. Varmelekkasje m/fuktig luft fra underliggende rom vil kunne avsettes som fukt/kondens i loftet spesielt ved lave utetemperaturer, og bidra til svertesopp og misfarginger på overflatene.
I en oppvarmet bolig vil det være mye varm luft som stiger, og denne luften inneholder som oftest mye vann. Den fuktige luften vil gå igjennom himling hvis man ikke har fuktsperre, og i møte med kald luft på loftet vil det avgis fukt/kondens.
- Fuktmerker/misfarging rundt pipe/takgjennomføringer registrert. Bøtte m/renne etablert ved/langs pipe, trolig pga lekkasje. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere lekkasje men må undersøkes nærmere, fuktmåling må foretas.
- Stedvis manglende isolering av etasjeskiller.
- Avluftingrør for avløp må isoleres gjennom kaldloft, fare for kondensering og fukt. Misfarging rundt takgjennomføringen, fuktmåling/kontroll må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Lufting/ventilering må forbedres.
• Andre tiltak:

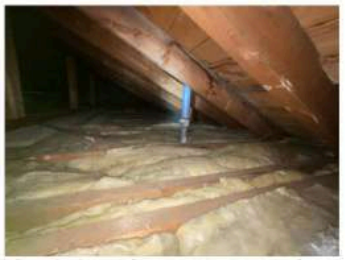
- Etterisolering evnt omlegging av isolasjon må påregnes der isoleringen mangler i loftet.
- Fuktsperre må etableres.
- Avluftingsrør for avløp må isoleres gjennom kaldloftet.
- Kaldloftet må kontrolleres og fuktmåling gjennomføres der dette er nødvendig/rundt pipe.

Tilstandsrapport


Manglende fuktsperre og isolering


Fuktmerker rund pipe


Manglende utlufting i nedre kant pga tett isolering


Uisolert avlufting til avløp. Misfarging rundt takgjennomføringen.

TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, og årene 1978, 1984, 2020. Vindu i kjøkken, bad og soverom, 1.etg, etablert i forbindelse med modernisering av bad og kjøkken i 2020/22.

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.

- Stedvis dårlige pakninger på eldre vindu.
- Omramming rundt vindu utvendig er avsluttet for nær beslag, fare for fuktopptrekk og råte i trevirke/endeved.
- Kjellervindu mangler underbeslag, fare for fuktopptrekk og råte, spesielt mot underkarm.
- Kjellervindu er stedvis etablert for nær terreng, fare for overrenning/overflatevann mot kjeller. Terrengjustering anbefales, jfr. også rapportens pkt. - "Terrengforhold" for utfyllende informasjon.

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.
- Vinduer må justeres.


Kjellervindu

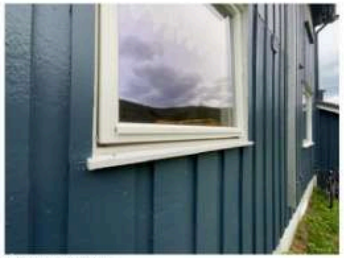

Manglende underbeslag på kjellervindu

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport


Kjellervindu for nær terreng

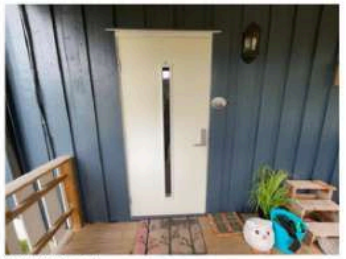

Omramming for nær beslag

TG 1 **Dører**

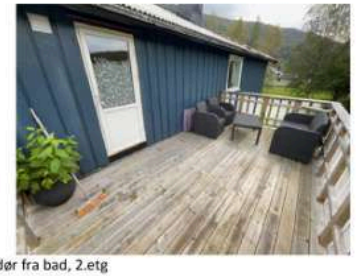
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med alder fra 2022. Labankdør og eldre dør mot boder i markplan, dørene er av ukjent alder, eldre modell.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier


Balkongdør fra stue, 1.etg


Hovedinngangsdør, 1.etg


Enkel boddør, markplan


Balkongdør fra bad, 2.etg

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

- Balkong 2.etg med alder fra 2021, fasade vest, adkomst fra bad/vaskerom.
- Balkong 1.etg mot hovedadkomst, med alder fra 2021, fasade vest.
- Balkong 1.etg fasade sør med adkomst fra stue. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

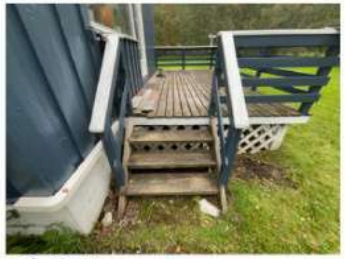
- Støpte søylepunkt mot terreng har betongskader og synlig armeringskade. Skadene bidrar til pågående korrosjon på armering.
- Åpninger i rekkverk anbefales gjort mindre. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller. Rekkverk skal/bør utformes slik at de forhindrer klatring. Opptil 0,75 m over gulv eller trinnforkant må eventuelle spiler være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Rekkverk skal utformes slik at de hindrer klatring. Man må ta særlig hensyn slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
- Overgang mellom yttervegg og balkong på balkong 2.etg, fasade vest må gjennomgåes med tanke på utførelse i vegg. Forholdet er ikke kontrollerbart eller synlig fra 1.etg og utførelsen er dermed ukjent, bør kontrolleres eller dokumentasjon på utførelse må forsøkes innhentet.
- Generell innfesting av rekkverk må forbedres på balkong 1.etg, fasade sør.

- Overstående forhold gjelder i hovedsak balkong med adkomst fra stue i 1.etg, fasade sør.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Støpte søylepunkt må utbedres.
- Åpninger i rekkverk anbefales gjort mindre.
- Innhent dokumentasjon på utført arbeider om dette er mulig.



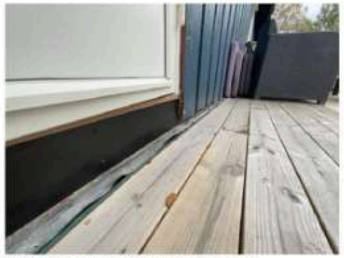
Balkong 1.etg, fasade vest



Skader i søylepunkt



Balkong 1.etg og 2.etg, fasade vest



Overgang mellom yttervegg og balkong, jfr beslag

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp mot hovedadkomst, fasade vest.
Tretrapp mot balkong, fasade sør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Opptil 0,75 m over gulv eller trinnforkant må eventuelle spiler være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.
- Åpninger mellom trinn i trapp og rekkverk er større enn 10 cm. Åpninger i trapp og rekkverk 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 i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk anbefales av sikkerhetsmessige grunner og gjøres mindre eller lik 10cm.

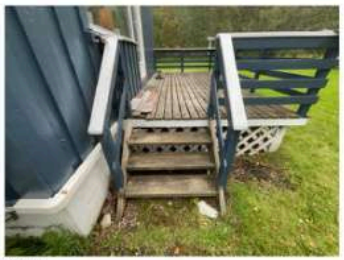
Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

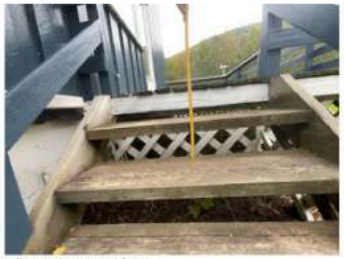
Tilstandsrapport



Tretrapp hovedadkomst



Tretrapp balkong



Åpninger mellom trinn er > 10 cm

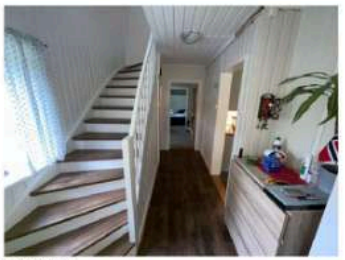
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater (umalt) sponplater på bod.
Tidvise moderniseringer av gulv, tak- og veggflater.



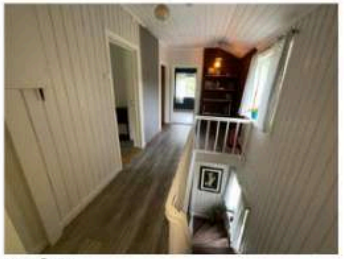
Overflater stue



Overflater gang, 1.etg



Oveflater vindfang, 1.etg



Overflater gang, 2.etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, og støpt kjellergulv i betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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. 20 mm gjennom hele rommet på målested i soverom 1, 2 .etg.
- Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i soverom 1, 2.etg.
Måling er foretatt i rom med pipe; Forholdet over kan ha sammenheng med at bjelkelaget "henger i pipe" (innstøpt) og bidrar til aviket. Konstruksjonen er skjult og inngrep vil være nødvendig for spesifikk utførelse.

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

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 2 Pipe og ildsted

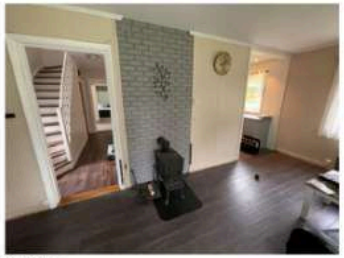
Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Det er vedovn i stue og i 2 soverom i 2.etg. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

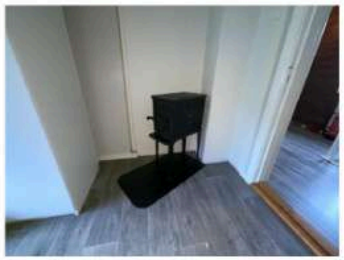
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og gjelder vedovner i 2.etg. Det skal være minimum 30 cm fra ovn til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra ovn.

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


Sotluke i kjeller


Vedovn i stue, 1.etg


Vedovn 2 i soverom, 2.etg


Vedovn 3 i soverom, 2.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

TG 3 Innvendige trapper

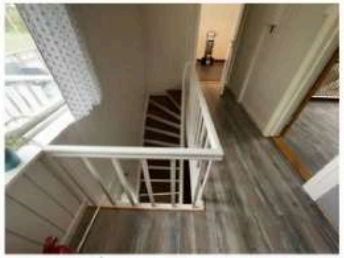
Boligen har malt tretrapp mot kjeller og mot 2.etg.

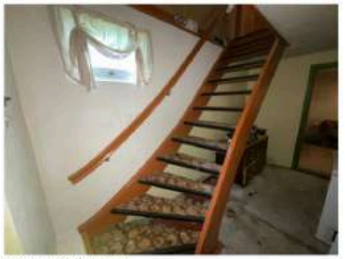
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav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

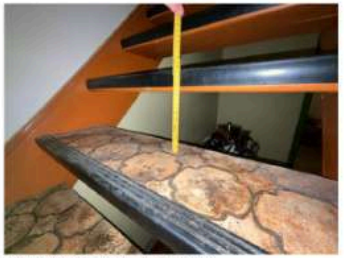
Åpninger mellom trinn i trapp og rekkverk er større enn 10 cm. Åpninger bør av sikkerhetmessige grunner gjøres mindre. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

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

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Rekkverk for lavt og med åpninger > 10 cm, trapp mot 2.etg


Rekkverk mangler, kjellertrapp

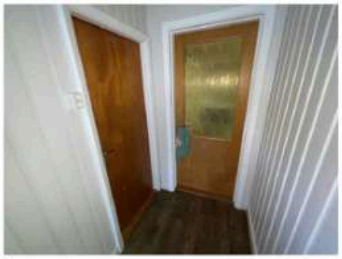

Åpninger mellom trinn > 10 cm, kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

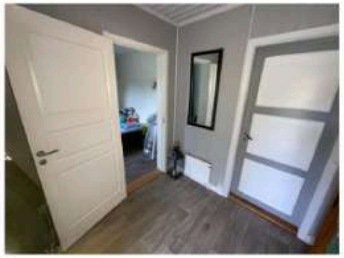
Innvendig har boligen furu fyllingsdører i kjeller og finèr/gabondører i 1 og 2.etg. Dører er i hovedsak med alder fra byggeåret 1955.


Dører i kjeller

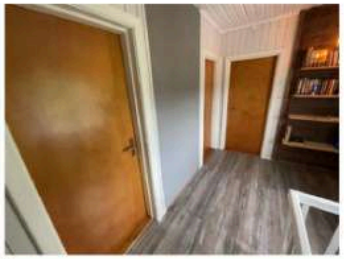
Tilstandsrapport



Dører 1.etg



Dører 2.etg



Dører 2.etg

VÅTROM

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 på vegg. Det er støpejernsluk og inspeksjonsluke i gulv fra byggeåret.

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

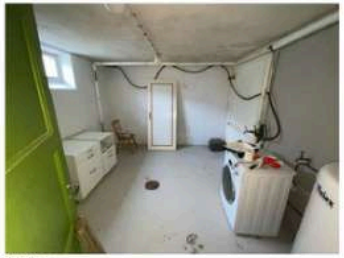
Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

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



Vaskerom i kjeller

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

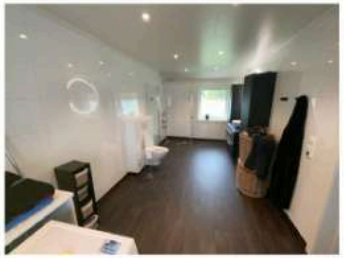
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETG > BAD/VASKEROM

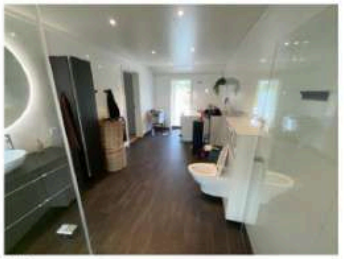
Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og skal gis automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Siden badet er opplyst modernisert ca.2020, foretas en helhetlig tilstandsvurdering av rommet. Det er utstedt garantibevis på 10 år mot lekkasje i badet - garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet, jfr vedlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Bad(Vaskerom



Bad/Vaskerom

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsone

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.13 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist (plastsluk), og 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

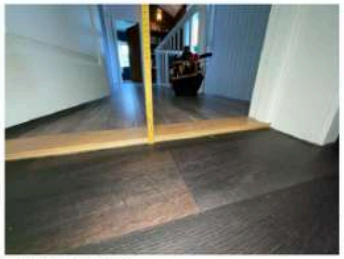
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

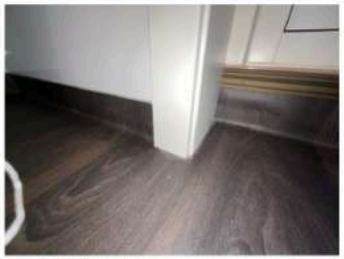
Hvis det monteres dør med terskel, skal membran alltid trekkes opp på terskelen (Byggebransjens våtromsnorm (BVN) 30.100, 2007).
Preaksepterte ytelser for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Overgang/oppkant mot tilstøtende rom/gang må gjøres vanntett om dette ikke er gjennomført. Konstruksjon/ utførelsen under/rundt dørterskel er ikke synlig og må kontrolleres for tetthet, evnt dokumentasjon innhentes som beskriver utførelsen.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Membranoppkant ved dør mot gang må gjøres større. Når fall til sluk utenfor dusjsone er < 1:100 må membranoppkant ved dør være større eller lik 15 mm.



Gulv ved dørterskel, innerdør



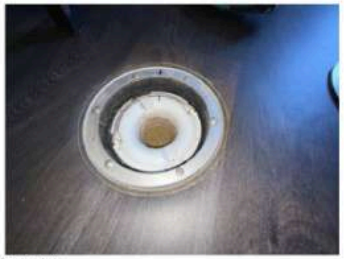
Gulv ved dørterskel, balkongdør

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluk i gulv/plastsluk



Sluk i dusj

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

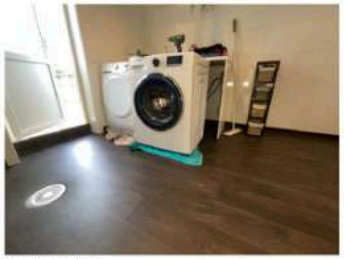


Sanitærutstyr og innredning

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin



Baderomsinnredning

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar. Reflektorovn på vegg. Det er naturlig ventilasjon. Åpningsvindu. Sluk i gulv. Baderomsplater på vegg og belegg på gulv.

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

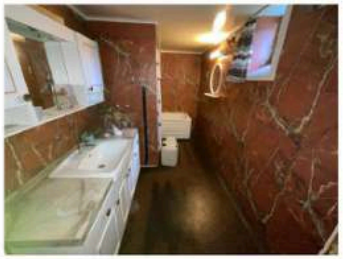
Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

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.

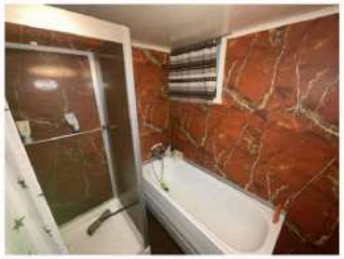
Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i kjeller

Tilstandsrapport



Bad i kjeller

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Fuktmåling ved indikasjon er foretatt i kjeller rundt om. Det er påvist høye fuktverdier med malingsflass og saltutslag på nedre del av murvegger og på gulv. Utforede kjellervegger betraktes med risiko og fukt kan på generelt grunnlag ikke utelukkes i slike konstruksjoner selv om dette ikke visuelt eller ved måling kan påvises på befaringen. Manglende bruk av fuktsperre i gulv var vanlig på byggetidspunktet og fuktopptrekk (kappilæropptrekk) gjennom gulv fra grunn vil kunne bidrar til gjennomslag og høye fuktverdier i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat, se overstående kommentar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

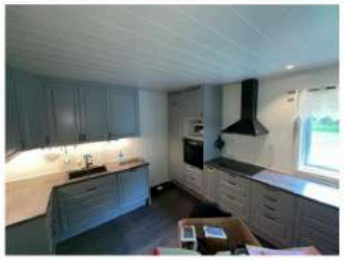
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
- Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK 10 som gjelder fra 1. juli 2010, stiller krav til bruk av lekkasjestoppere i alle rom med vanninstallasjoner som mangler sluk og vanntett golv, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.
- Kunde opplyser om tidligere vannlekkasje fra rørkobling i kjøkkenbenk. Iflg eier er det misfarging på veggplater i tilknytning til denne lekkasjen (skjult misfaging på vegg mot bod). Veggflater ble tilfredsstillende uttørket, uten utskifting av veggplater. Evnt utbedring av gulv i forbindelse med skaden er ikke kjent utført eller beskrevet. Fuktmåling (indikasjonsmåling) ble foretatt på gulv foran kjøkkenbenk, uten negative utslag.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Kjøkken



Kjøkken

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

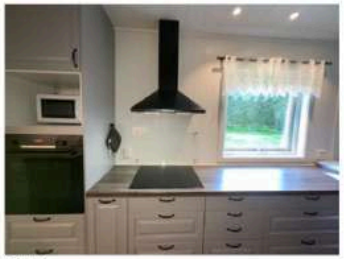
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

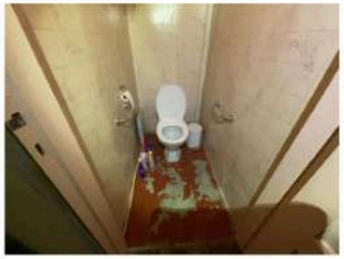
KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Det er gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), jernrør og kobber med og uten plastkappe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

• 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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og gjelder for vannledninger med alder fra byggeåret (jern- og kobberrør).
- Dør m/sprutsikring mangler på vannskap
- Eier beskriver at tappevann fra krane kan være misfarget ved lengre oppholdstid i rør og gjelder for tappepunkter tilknyttet eldre jernrør. Forholdet må undersøkes.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Dør m/sprustsikring må etableres på vannskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kobber- og plastrør, kjeller

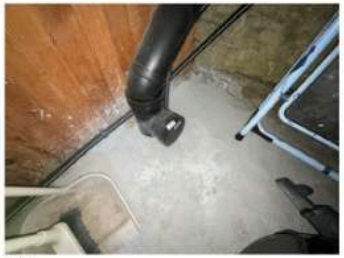


Stoppekrane i vaskerom, kjeller

Tilstandsrapport



Vannskap i bod



Stakeluke i bod

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør i plast er av nyere alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



200 l Vv-bereder

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeåret 1955 og senere moderniseringer foretatt i forbindelse med ombygging av kjøkken og bad ca. 2021. El.anlegg i kjeller, ganger og stue er med alder fra byggeåret 1955. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Normalt godt utbygget el.anlegg med lys og stikk.

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.
   1955 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Opplyst av eier. Dokumentasjon mangler. TG3.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Opplyst av eier. Dokumentert arbeid gjelder for eierperioden, jfr vedlagte samsvarerklæringer.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 Opplyst av eier.El.kontroll er utført av Arva den 21.11.2022 uten anmerkninger, jfr vedlegg.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.
7. Har det vært brann, brannтilløp 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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, arbeidene er opplyst og omhandler el.anlegg i soverom. El.kontroll anbefales for disse forholdene.
    - Det anbefales at dokumentasjon på elektrisk anlegg forsøkes innhentet for ikke dokumenterte arbeider.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er basert på el.kontroll og vil variere med bakgrunn i feil og avik beskrevet i kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 brannтekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannтekniske 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 brannтekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert brann-/røykvarsler i hver etasje.
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 i 1.etg. 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. Forøvrig følges veiledning beskrevet på apparatet.

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 med alder fra 03/2014. Apparatet er eldre enn 10 år. Dokumentasjon vedrørende service på apparatet mangler/ikke fremlagt. TG3.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er montert batteridrevet røykvarsler i 1. og 2.etg. Det mangler røykvarsler i kjeller. TG3.

   Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK 10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.
   Boliger oppført iht eldre regelverk en Byggeforskriften 1985, hadde ikke krav til røykvarslere på oppføringstidspunktet. Disse boligene har idag krav til røykvarsler jfr. hjemmel i Brannvernlovgivning.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslokkerapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er trolig fra byggeåret om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. For spesifikk tilstand må kamerakontroll/ 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.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

- Det er stedvis plastisolasjon (isopor) på vegg og takk som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Stedvis bruddflater/oppsprekking av betong rundt kjellervindu. Forholdet må utbedres for og hindre videre oppsprekking pga fukt og frostskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På innvendige overflater må brennbar isolasjon minst være tildekket med brannklassifisert kledning, eksempelvis 13 mm tykke gipsplater el.
- Utbedring av sprekk/risskader rundt kjellervindu må påregnes.


Plastisolasjon pålagt tak og delvis vegger i bod


Oppsprekking av betong rundt kjellervindu

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng på eiendommen. 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.
Aktsomhetsområder kategoriseres av Norges Vassdrag- og energidirektorat (NVE). NVE`s aktsomhetskart for flom- og kvikkleireområder er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flom- og skredfare.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng vurderes stedvis med noe tilfall mot bolig, fasade øst. Det bør foretas terrengjustering der terreng har tilfall mot bolig. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. For å begrense fuktpåkjenningen på konstruksjoner (ex grunnmur) mot grunnen er det viktig å gjøre tiltak på terrenget rundt bygningen som bidrar til at mest mulig vann ledes bort fra bygningen og til sikkert sted.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.


Terrengforhold, fasade øst

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport


Terrengforhold, fasade øst

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og trolig med alder fra byggeåret 1955. Det er avløp til egen septikk via private stikkledninger. Utvendig avløpsledning oppleves med varierende funksjon og må undersøkes basert på forhold beskrevet under pkt "Septiktank".
Utvendige vannledninger er av ukjent type og med antatt alder fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Utvendig avløpssystem må skiftes.

Utvendig avløpssystem må trolig skiftes og må sees i sammenheng med pkt "Septiktank". Utvidet undersøkelse av forholdet må gjennomføres før endelig tiltak iversettes.
Kostnadsestimat, jfr "septiktank".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Septiktank

Septiktankene er trolig av glassfiber med ukjent alder, størrelse og tilstand. Ilfg eier er det etablert 2 septikkummer.
Iflg eier er det på avløpsanlegget etablert pumpe for at anlegget skal kunne fungere tilfredsstillende. Det beskrives ved flere anledninger at selvfall på avløpsledning mot/fra septikktanke ikke fungerer uten pumpe (trykk på ledningen), med påfølgende overrenning mot bolig og tett avløp/sluker i bygningen (skjer ved driftstans på pumpen). Årsak er ikke kjent men kan ha sammenheng med dårlige avløsrør til og fra septikktanken og evnt motfall på avløpsledning), utvidet undersøkelse av forholdet må gjennomføres før endelig tiltak iverksettes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Levetiden til avløps- og septiktanksystemer fra en bolig kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på systemet, hyppigheten av vedlikehold og bruken av systemet. Generelt kan disse systemene ha en levetid på mellom 20-40 år eller mer hvis de blir riktig installert og vedlikeholdt regelmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.
• Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Kostnadsestimat avhenger av årsak og tilstand på septikktankene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Nedgravde septikkummer

TG 2 Oljetank

Det er ukjent om oljetank finnes på eiendommen. Evnt tankens alder, størrelse, tilstand og innhold er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

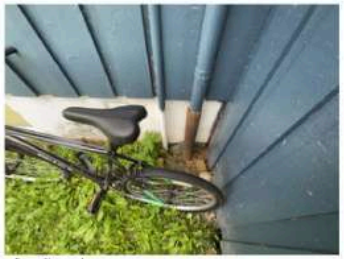
- Eier beskriver usikkerhet om oljetanke finnes på eiendommen. Iflg eier er det opplyst ved tidligere salg at oljetanke ikke finnes/er fjærnet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Bakgrunn for usikkerheten er registrering av avluftingsrør på vegg fasade øst, typisk avlufting fra oljetank el., og som kan indikere at nedgravd oljetanke, dette må undersøkes og evnt tiltak må påregnes.

- Generell informasjon om oljetank om oljetank finnes:
Dersom tanken ønskes gjenfylt i stedet for fjerning skal det sendes en kort begrunnet søknad til Saltdal Kommune. Dersom tanken fjernes skal kommunen ha beskjed. Firmaet som har gjort jobben gjør vanligvis dette automatisk, men du som huseier har det endelige ansvaret for at kommunen har fått beskjed.
Det er eier av bygget (grunneier) som er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er ansvarlig/økonomisk ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Det er bare gjennom tilstandskontroll man kan avdekke om oljetanker som er nedgravd (og tilhørende rør og ledninger) er i betryggende stand. Jfr Saltdal kommune for utfyllende informasjon på: https://www.saltdal.kommune.no/forurensning.461432.no.html.

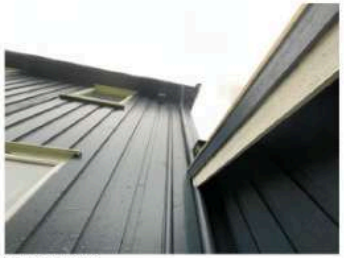
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
• Ytterligere kontroll må foretas.

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om dette finnes



Avluftingrør fra oljetanke



Avluftingrør fra oljetanke

Bygninger på eiendommen

Garasje m/boder



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

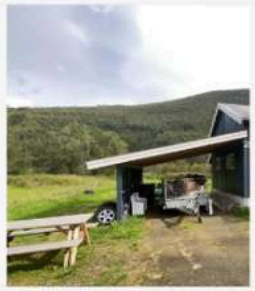
Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje tilknyttet bolig ved tilbygg ca.1975. Garasjen har støpt gulv i betong. Det er innsatt vippeport i tre. Innsatt vindu og innvendig dør med adkomst mot innvnedig bod.
Bærende konstruksjoner i bindingsverk pålagt utvendig stående malt bordkledning, Garasjen er innvendig platekledt på vegg og tak (porøse plater). Innlagt strøm med lys og stikk på vegg. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stål/ aluminiumsplater. Takrenne i plast og stål. Innsatt vindu.



Innvendig garasje

Carport



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport tilbygget garasje i 2020. Carport har jord-/gruset gulv. Takkonstruksjon i pulttak utførelse tekker med stålplater. Stående malt trekledning.

Takrenner mangler og bør etableres. Takkonstruksjon og/eller frittstående veggkonstruksjon bør avstives permanent. Opplagring av tak mot garasje må kontrolleres for innfesting/bruk av festemidler (skjult bakenforliggende konstruksjon). Bordkledning etablert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Gjenstående arbeider i fbm takkasser.



Carport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/195 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 6 Bod, 4 Soverom, 4 Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Garasje

Andre bygg: Garasje m/boder, Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Boligeiendom med landlig beliggenhet på Sundby i Saltdal kommune ca.7 km fra kommunesenteret på Rognan. Opparbeidet og beplantet eiendom med gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i garasje/carport. Eiendommen har god utsikt og solfohold, begrenset innsyn. God avstand til omkringliggende bebyggelse.
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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mosebakken 4 ,8250 ROGNAN 100 m²	1978	3 sov	12-08-2024	2 600 000	**2 750 000**		2 750 000	**27 500**
2	Runden 33 ,8250 ROGNAN 102 m²	1974	3 sov	15-04-2024	2 600 000	**2 650 000**		2 650 000	**25 980**
3	Fiolveien 4 ,8250 ROGNAN 116 m²	1979	4 sov	18-09-2024	2 500 000	**2 850 000**		2 850 000	**24 569**
4	Fredheimveien 56 ,8250 ROGNAN 106 m²	1977	3 sov	06-06-2024	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**24 057**
5	Gammelveien 280 ,8252 ROGNAN 115 m²	1994	3 sov	15-11-2023	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**16 957**
6	Øvergårdsveien 14 ,8252 ROGNAN 118 m²	1971	3 sov	28-08-2023	1 750 000	**1 920 000**		1 920 000	**16 271**
7	Bjønnøvveien 14 ,8252 ROGNAN 104 m²	1948	3 sov	24-04-2023	1 500 000	**1 450 000**		1 450 000	**13 942**
8	Øvergårdsveien 16 ,8252 ROGNAN 121 m²	1985	3 sov	08-03-2022	1 390 000	**1 370 000**		1 370 000	**11 322**

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.

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift - 2024, årsprognose	Kr.		8 188
Slamavgift - 2024, årsprognose	Kr.		1 871
Feiing/ Tilsynsavgift - 2024, årsprognopse	Kr.		644
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**
Garasje m/boder			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje m/boder	Kr.		
Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Carport	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**210 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 410 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

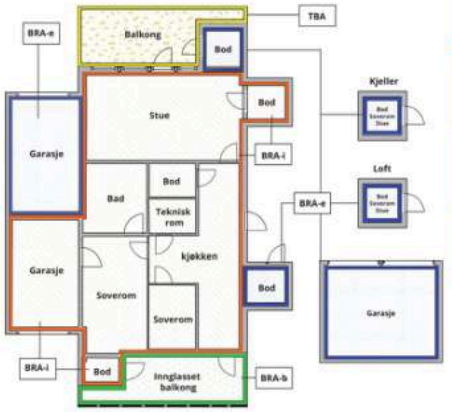
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
1.etg	73			73	16
2.etg	66			66	13
Kjeller	56			56	
Markplan		29		29	
SUM	**195**	**29**			**29**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bod , Soverom , Gang /Trapp		
2.etg	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang/Trapp , Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Gang , Gang 2, Toalettrom , Vaskerom , Bad		
Markplan		Garasje , Bod, Bod 2/ utebod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Vedlagte tegninger og ferdigattest gjelder tilbygg/garasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje/bod men de stemmer ikke med dagens bruk, del av bod/tilbygg er omdisponert til dagens soverom.
- Det foreligger ikke tegninger for opprinnelig bolig; 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.
- Balkong er ikke kjent omsøkt eller godkjent.

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" og eiers egenerklæring for utfyllende informasjon. Arbeidene er opplyst utfør av eier selv og innleid hjelp.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Varierende takhøyder i kjeller, 2,03 - 2,14 m - tilfeldig målt.

Garasje m/boder

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Markplan		Garasje , Bod , Bod 2/ utebod	

Kommentar

Areal på Garasje m/boder er inngår i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol fra boligens byggeår. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg av garasje/bod fra 1975, men det er avik i planløsning fra disse.

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:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er åpent areal og er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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	160	64
Garasje m/boder	0	0
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig	Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
Garasje m/boder	Garasje m/boder er inntatt/inngår i boligens arealer.
Carport	Carport er åpent areal og er ikke måleverdig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør

Gammelveien 250, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 86
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	12	86		0	2554.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Gammelveien 250

Hjemmelshaver
Oseng Hans Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Sundby ca.7 km fra Rognan sentrum. Takstenheten har landlig beliggenhet i et rolig og trafikksvakt område bestående av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Det er kort vei til ulike fasiliteter i og rundt Rognan sentrum med bl.a skoler, barnehage, flerbrukshall, ulike butikktilbud, off. tjenestetilbud m.fl. Lett adkomst mot store tur- og utmarksområder og Saltdalselva. I tilknytning til Rognan sentrum finnes tog- og busstasjon med daglige rutetilbud mot Fauske, Bodø, Trondheim m.fl. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Mindre trafikk fra Gammelveien, spesielt på dagtid.

Adkomstvei

Adkomst eiendom fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp mot eget septikk. Septikkumme er ikke kontrollert.

Regulering

Kommuneplanens arealdel for Saltdal Kommune 2009 - 2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Område er etter kommuneplanens areadel beskrevet som LNF-område etter planid. 2009005. Det anbefales at vedkommende setter seg inn i gjeldende plan med bestemmelser/endringer for område.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som relativt flat og er opparbeidet med plen, trær og busker. stedvsi oppsatt hagegjerde. Parkering på gruset biloppstilling foran bolig. Eiendommen grenser til jernbane.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO Favør forsikring	23375989/17	Fastsum	7 121 850	

Kommentar
Utvidet Forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.08.2024		Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024		Innhentet	3	Nei
Egenerklæring	25.08.2024		Gjennomgått	10	Ja
Samsvarserklæring	07.12.2020	Flere forhold og dato.	Fremvist	4	Ja
Garantibevis Bad	09.12.2020		Fremvist	1	Ja
El.tilsyn 2022	21.12.2022		Fremvist	1	Ja
Branntilsyn	28.11.2023		Fremvist	2	Ja
Tegninger tilbygg 1975		Byggesak 60/74	Fremvist	2	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.1975		Fremvist	1	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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NU5979

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



Uteområde/Hageareal



Adkomst/parkeringsområde



Uteområde/Hageareal



Carport og Garasje

Bademiljø

Garantibevis

Ingrid Gildseth
Gammelveien 250
Tlf: 95175044

Prosjektnr: 557
Prosjektleder: Bård Olsen
Tlf: 95249179

Våtrommet er bygget/totalrehabilitert av Fauske Rør AS

Det bekreftes herved at overnevnte våtrom er gitt 10 års GARANTI mot lekkasjer

Garantinummer: 2020-2406

Garantien gjelder fra 09 12 2020 til 09 12 2030 og i henhold til GARANTIVILKÅR.

Garantien gjelder for den som til enhver tid er eier av våtrommet

Fauske Rør AS
Org nr: 947235648
Tlf: 75646774
Entreprenør

FAUSKE RØR AS
Foretaksregisteret NO 947 235 648 MVA
Storgt. 52, 8200 FAUSKE Tlf 75 64 67 74

Bademiljø

SALTEN BRANN IKS

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 28.11.2023**

OSENG HANS MORTEN Ernst A Eriksen
Sundby, GAMMELVEIEN 250
8252 ROGNAN

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Gammelveien 250-H0101
Gårds- og bruksnr: 1840-12/86

Salte Brann IKS gjennomførte

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

med fyringsanlegget den 28.11.2023 i Gammelveien 250-H0101 . Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Andre forhold: 0

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Ernst A Eriksen på telefon 90725322 eller på e-post til ernst.andreas.eriksen@saltenbrann.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/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:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

8.1. SMÅARBEID LEDNINGSNETT OVERGM (2019 - 2022)

13. I 2022(?) KOM DET VANN INN GJELLERVINDUENE. DETTE VAR PÅ VÅREN OG SNØEN HADDE SKAPT EN DEMNING AV SMELTEVANN PÅ NABOJORDET. NÅR DENNE BRAST KOM ALT VANNET OVER PÅ VÅR EIENDOM OG GIKK OVER VINDUENE I KJELLEREN. DET BLE OPPRETTET SAK HOS FORSIKRINGSSELSKAPET. ETTER OPPTØRKING BLE DET IKKE PÅVIST FUKT

Sted / dato

25.08.24

Sign. selger 1

Sign. selger 2

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: FUKTINNSIG I KJELLER + SE TILLEGGSKOMMENTAR

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

X 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.)?

X Nei Ja

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

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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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?

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei X Ja

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

2021 NYTT LEDNINGSNETT BAD I FORBINDELSE MED BYGGING AV BAD
2021 NY INNMAT SIKRINGSSKAP I FORBINDELSE MED BYGGING AV BAD
2021 NYTT LEDNINGSNETT TIL KJØKKEN I FORBINDELSE MED OPPUSSING.
ALT UTFØRT AV FAUSKE ELEKTRO (+SE TILLEGGSKOMMENTAR)

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 X Ja

Hvis ja, når? 2021 BAD + KJØKKEN + SIKRINGSSKAP

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 X Ja

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

21.11.22. TOR IVAR SKAUE, FROST ELSIKKERHET FOR ARVA

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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av fagkyndig

Ja, både av fagkyndig og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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.?

X Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: BOD MOT GARASJE BRUD OM TIL SOVEROM (GJESTEROM)

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr
Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Tomt
Fritidsbolig

Gnr.	Bnr	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
12	86				

Adresse GAMMELVEIEN 250
Postnr 8252
Byggeår 1955
Når kjøpte du boligen 01.12.17
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. X Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
SPAREBANK 1 NORD-NORGE

Type villa/husforsikring Standard X Utvidet Polise-/avtale 23375989
Er det dødsbo? Ja X Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn OSENG
Ny adresse ØSTERSIDA 106
Postnr 8252 Sted ROGNAN
Fornavn HANS HORTEN
E-post HANS_OSENG@HOTMAIL.COM
Tel. priv.
Mobil 46771215

SELGER 2

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

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: PRIVAT SEPTIK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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 X Ja

Hvis ja, beskriv: TO VINDUER PUNKTERT. DÅRLIGE PAKNINER

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

Nei Ja, kun av faglært

X Ja, både av faglært og egeninnsats

X Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- BYGD NYTT INNGANGSPARTI I 2021 MED VERANDA OPPE.
- VINDU PÅ BAD BYTTET AV FAUSKE RØR I FORBINELSE MED BYGGING AV NYTT BAD
- VINDU KJØKKEN BYTTET I FORBINDELSE MED OPPUSSING
- BYGD CARPORT I 2020

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei X Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

VANNLEKASJE KJØKKEN
OVERSVØMMELSE KJELLER (SE TILLEGGSKOMMENTAR 13)

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

X Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

BAD 2 ETG. FAUSKE RØR 2021 (100%)
KJØKKEN 2021 (ELEKTRIKER: FAUSKE ELEKTRO (DELVIS))
OVERFLATEOPPUSSING MALING/VEGGPLATER PÅ ALLE SOVEROM. GANGER

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

X 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:

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 X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BADEHUSJØ FAUSKE RØR BYGDE NYTT BAD I 2. ETASJE.
BAD/TOALETT/VASKEROM I KJELLER HAR IKKE BLITT ENDRET.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei X Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BADET I 2. ETASJE ER BYGD NYTT FRA BUNNEN.

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?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: GARANTIBEVIS PÅ BAD 2 ETASJE + MANGE DOKUMENTER PÅ BOLIGMAPPA

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: SLUK/AVLØP FRA BAD 2 ETG BLE TETT EN GANG

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

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I FORBINDELSE MED BYGGING AV NYTT BAD

DOKUMENTASJON AV SKJULT VARME

Fauske ELEKTRO

Ordre: 23623
Eier av anlegget: Fauske Rør A/S
Bruker av anlegget: Fauske Rør A/S
Anleggsadresse: Gammelveien 25
Postnr./Sted 8255 RØKLAND

Anleggsinformasjon
Type rom/område:
Plassering:
Beskrivelse:

Størrelse: m2
Oppvarmet areal: m2
Flateeffekt: W/m2
Sikringsstørrelse: A
Kursnummer:

Antall elementer:
Montasjedybde: cm
Jordfeilvern: mA
Jording i:
Tegning vedlagt
Bilder vedlagt

Maks. temp. i gulvkonstr. er begr til 80°C ved:
Inst. veiledning er fulgt ved planlegging
Inst. veiledning er fulgt vedmontering
Brukerveil. fra leverandør må følges
Bruk av beskyttelsesutstyr:

Varmekabel / Varmematte	**Styring / Regulering:**	**Oppbygging / Utførelse**
Typebetegnelse: Øs30-21		Underlag: Smartboard
Påtrykt batchnr.:		Primer:
Driftspenning: 230 V	Typebetegnelse:	Støpemasse type:
Antall ledere: 2-ledere	Maks. belastning: 1800 W	Planlagt støpetykkelse: cm
Effekt: 16 W/m 1800 W total	Type føler: Gulvføler	Gulv type:
Nom. motstand: 30 ohm	Beskyttelsesjording over gulvføler	
Kontrollmåling før innstøping	**Kontrollmåling etter innstøping**	**Kontrollmåling ved tilkopling**
Isolasjonsmotstand: ✓ > 1 Mohm	Isolasjonsmotstand: > 1 Mohm	Isolasjonsmotstand: > 1 Mohm
Ledemotstand: 30 ohm	Ledemotstand: ohm	Ledemotstand: ohm
Dato for måling: 12.11.2020	Dato for måling:	Dato for måling:
Kontrollert av: Me	Kontrollert av:	Kontrollert av:

Ansvarlig montør	**Anleggseier**
Navn: ØVERLAND MATS	Jeg har lest og mottat dokumentasjon og brukeveiledning for varmekabelanlegg.
Dato: 12.11.2020	Dato:
Underskrift:	Underskrift:

Besvarelse: ✓=Ja X=Nei =Ikke Aktuelt

Brukerveiledning

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene.

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel o.l. Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmefrie områder.

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Fauske ELEKTRO

Ordre: 23727 **Eier av anlegget:** Ingrid Gildseth **Bruker av anlegget:** Ingrid Gildseth
Anleggsnavn: Ingrid Gildseth **Anleggsadresse:** Gammelveien 250 **Postnr./Sted:** 8252 ROGNAN
Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- Nyanlegg
- Inntak
- Utvidelse
- Fordeling
- Endring
- Installasjon
- Målerinstallasjon
- Opplading Elbil
- Annet:

Beskrivelse av arbeidet: Renovering sikringsskap

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:
Kategorier: Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak
Nettype:
Inntakskabel type:
Forlegning: Antall faser tilkoblet:
Fasespenning mot jord L1: L2: L3:
Overb vern type: str: A inst.:
Kortslutningsvern: str: A inst:

Fordeling
- [x] Utjevningsforbindelser — Kontrollert — Merket
- PEN-ledere merket — PE-ledere merket — N-ledere merket
- Utstyr og vern merket
- Vern innstilt og kontrollert
- [x] Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- Systemspenning merket
- [x] Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- [x] Kabelinnføringer og skap tettet
- [x] Tilkoblinger kontrollert
- [x] Rengjøring skap/tavle
- [x] Visuell kontroll utført
- IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- [x] Kabel og ledningsføringer kontrollert
- [x] Funksjonsprøve utført
- Isolasjonsmotstand målt — Måleverdi: — Mohm
- AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- AL tilkoblinger trekt til med riktig moment

Jording
Jordfeilautomat mA — Måling utført — Testet
mA: ms:
30 mA jordfeilbryter for vår./ute/varmekabel — Måling utført — Testet
mA ms:

Jordelektrode — Kontrollert — Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):
Kapasistansmåling utført
Jordkontinuitetsmåling foretatt — Måleverdi:

Installasjon
- [x] Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller
- Polaritetskontroll utført
- Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- [x] Installasjonsanvisninger fulgt
- [x] Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- Branntetting i brannskiller foretatt
- [x] Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- Skjult varme installert — Installert i tak — Installert i gulv
- Det er installert skjulte transformatorer — Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Målerinstallasjon
Målernummer: Målerplassering:
Overb. vern forankoblet måler: str: A Inst:
- Måler montert — Måler plombert
- Standardverdier benyttet — Nettdata mottatt
- Melding sendt til el-tilsyn — Spenning påsatt

Ansvarlig montør: ØVERLAND MATS Dato: 07.12.2020 Sted: Ingrid Gildseth

MØ

Besvarelse: ✓ = Ja ✗ = Nei / = Ikke Aktuelt

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Fauske ELEKTRO

Ordre: 25105 **Eier av anlegget:** Ingrid Gildseth **Bruker av anlegget:** Ingrid Gildseth
Anleggsnavn: Ingrid Gildseth **Anleggsadresse:** Gammelveien 250 **Postnr./Sted:** 8252 ROGNAN
Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- Nyanlegg
- Inntak
- Utvidelse
- Fordeling
- Endring
- Installasjon
- Målerinstallasjon
- Opplading Elbil
- Annet:

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon kjøkken

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:
Kategorier: Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak
Nettype:
Inntakskabel type:
Forlegning: Antall faser tilkoblet:
Fasespenning mot jord L1 L2: L3
Overb.vern type: str: A inst.:
Kortslutningsvern: str: A inst.:

Fordeling
- [x] Utjevningsforbindelser — Kontrollert — Merket
- PEN-ledere merket — PE-ledere merket — N-ledere merket
- Utstyr og vern merket
- Vern innstilt og kontrollert
- [x] Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- Systemspenning merket
- Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- Kabelinnføringer og skap tettet
- [x] Tilkoblinger kontrollert
- [x] Rengjøring skap/tavle
- [x] Visuell kontroll utført
- IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- Kabel og ledningsføringer kontrollert
- [x] Funksjonsprøve utført
- Isolasjonsmotstand målt — Måleverdi — Mohm
- AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- AL tilkoblinger trekt til med riktig moment

Jording
Jordfeilautomat mA — Måling utført — Testet
mA: ms:
30 mA jordfeilbryter for vår./ute/varmekabel — Måling utført — Testet
mA: ms:

Jordelektrode — Kontrollert — Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):
Kapasistansmåling utført
Jordkontinuitetsmåling foretatt — Måleverdi:

Installasjon
- [x] Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller
- Polaritetskontroll utført
- Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- [x] Installasjonsanvisninger fulgt
- [x] Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- Branntetting i brannskiller foretatt
- [x] Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- Skjult varme installert — Installert i tak — Installert i gulv
- Det er installert skjulte transformatorer — Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Målerinstallasjon
Målernummer: Målerplassering:
Overb. vern forankoblet måler: str.: A Inst.:
- Måler montert — Måler plombert
- Standardverdier benyttet — Nettdata mottatt
- Melding sendt til el-tilsyn — Spenning påsatt

Ansvarlig montør: ØVERLAND MATS Dato: 17.11.2021 Sted: Ingrid Gildseth

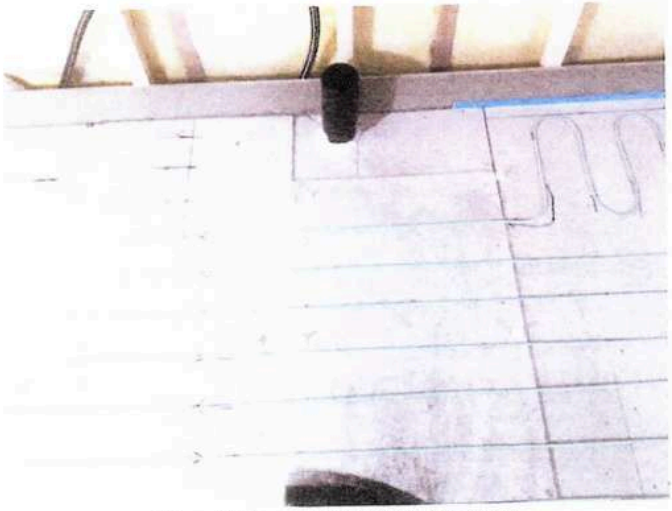
MØ

Besvarelse: ✓ = Ja ✗ = Nei / = Ikke Aktuelt

Bilder tilhørende ordre 23623



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Bad 2.etg vol2"
Spørsmål: Kontrollert av
Beskrivelse: Bad, Filnavn: img_0001.jpg



Skjema: "Skjult varme dokumentasjon: Bad 2.etg vol2"
Spørsmål: Kontrollert av
Beskrivelse: Toalett, Filnavn: img_0001.jpg

Arva

Hans Morten Oseng
Gammelvegen 250
8252 ROGNAN

AVSLUTTET

Målepunktadresse **Bolig** **Sundby** **8252 ROGNAN** **Boenhetsnr:** **Målerplassering:** **Strømmåler:** 6970631407867514	**Anleggsnr.** 139359 **Inspektør** Tor Ivar Skaue	**Utskriftsdato** 27.11.2022 **Kontrolltype** Periodisk kontroll	**Rapportnr / Pinkode:** 110806 / 521577 **Kunde mobilnr. / tlf.nr.** 46771215 /

Det lokale Eltilsyn viser til utført kontroll av Deres anlegg 139359
utført den **21.11.2022.**

Under kontrollen ble det ikke avdekket feil eller mangler som må utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Med hilsen

Tor Ivar Skaue
Tilsynsingeniør
Frost Elsikkerhet
Mobil:40016763
E-post:tor-ivar.skaue@frostkraft.no

bankID SIGNERT: 10.10.2024
Oseng, Hans Morten

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.

Gammelveien 250,
8252 ROGNAN

- Utfylt av: Hans Morten Oseng
- Utfylt dato: 10.10.2024 kl. 16:30
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2017

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Bygget nytt bad i 2 etasje

Faglært arbeid utført av Bademiljø fauske rør as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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

Ja: Ved bygging av nytt bad

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

Ja: Nytt bad 2 eatsje

Faglært arbeid utført av Bademiljø fauske rør as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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 (1 av 3): Bygget nytt ingangsparti med terasse i 2 etasje

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Ja (2 av 3): Bygget carport

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (3 av 3): Bygget nytt kjøkken

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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 (1 av 2): Oppgradering av sikkringskap.

Faglært arbeid utført av Fauske elektro as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 2): Alt elektrisk på kjøkken

Faglært arbeid utført av Fauske elektro as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Ja (1 av 2): Nytt van og avløpsanlegg ved fra kjeller og opp ved bygging av bad 2 etasje

Faglært arbeid utført av Bademiljø fauske rør as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 2): Avløp kjøkken

Faglært arbeid utført av Vamek as. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

Nei

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?

Ja: Fukt i kjeller

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/borettslaget?

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?

Nei

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?

Nei

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

Ja: Ingangsparti. Carport. Bod/soverom i første etasje

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?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

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?

Ja: Mangler vindspærre på vegg mot garasje på uinnredet bod i 1 eatsje

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.

Returneres til:
NSB BA Eiendom
Pirsenteret
7462 TRONDHEIM

Skjøte[1]

TINGLYST
23 MAI 2000
SALTEN SØRENSKRIVERKONTOR
DAGBOKNR: 6096

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1840	Saltdal	12	86			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og undertegnet i felt for underskrifter og bekreftelser: [X] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 115.000,00.

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
97 69 4 8 3 4 3	NSB BA	

5. Til

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Arnold (Henry) Mikalsen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Fnr. 0[redacted] ønsk følgeseddel

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper har gjerdeplikt mot offentlig jernbanespor.
Gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket.

Doknr. 6096 Tinglyst 23.05.2000 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrerte(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim 12.05.2000

Utsteders underskrift [7] — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Lutterloh
Fung. eiendomssjef

NSB Eiendom
Region Nord
Eiendomssjefen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[2] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

DBNR. 5605 / 19 74 DBF. 29/8 19 74

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE

VEGSJEFEN I NORDLAND
05782 31.7.74
ARK. NR 222-40

Erklæring

Undertegnede Arnold Mikalsen, Sundby

8250 Rognan

~~eier~~/leier av eiendommen ..... g.nr. 12 b.nr. 86

i Saltdal herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av tilbygg til bolig-hus

i avstand 20,0 m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av riks/~~fylkes~~veg nr. E 6 på Sundby godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Spesielle vilkår:

Sundby den 29/7 - 74
Arnold Mikalsen
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

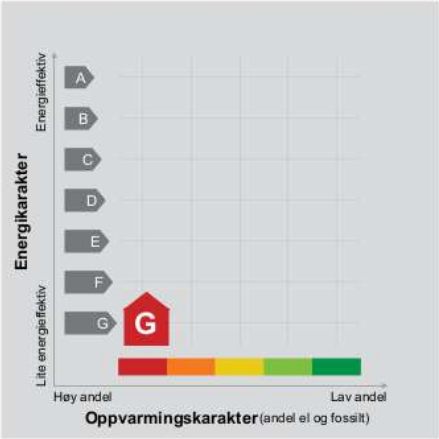
Til vitterlighet:

Trondheim den 25.7.74
I distriktsjefens fravær
G. Schjelvaag

Nordland Boktrykkeri A.s, Bodø

ENERGIATTEST

Adresse	Gammelveien 250
Postnummer	8252
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188774296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36502
Dato	09.10.2024



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)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	195
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-12/86

Norkart
Utskriftsdato: 24.09.2024 14:06

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	VOKTERBOLIG	Beregnet areal	2554.8
Etablert dato	23.11.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ 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
Skyddeling Skyddeling	23.11.1972			12/66, 12/86

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7436739.32	516655.53	0	Ja	2554.8	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sundby, GAMMELVEIEN 250 8252 8252 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gammelveien 250 — Adressetilleggsnavn: Sundby

Poststed	8252 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	114 Sundby	Tettsted	
Valgkrets	6 SUNDBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188774296		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188774296: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gammelveien 250	H0101	12/86	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

LNF-område med spredt boligbebyggelse - nå

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Vannareal for allmenn flerbruk

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

Vegareal - nåværende

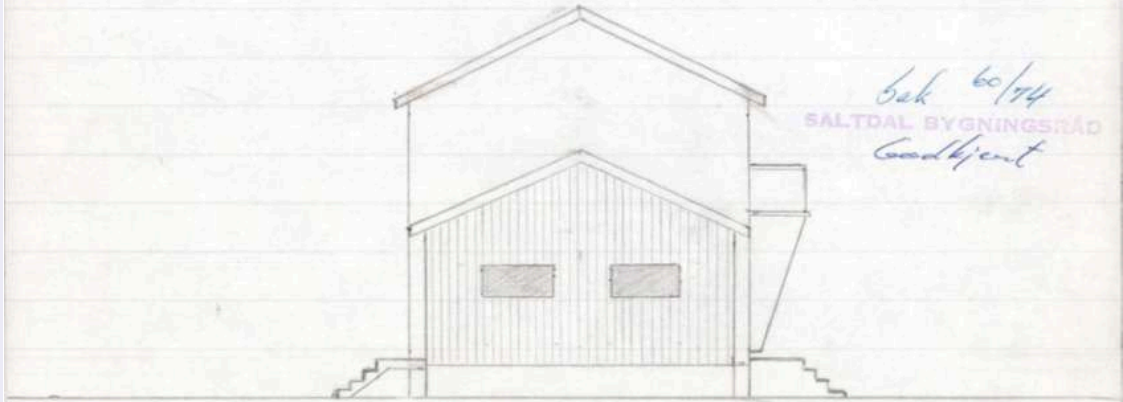
Jernbaneareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

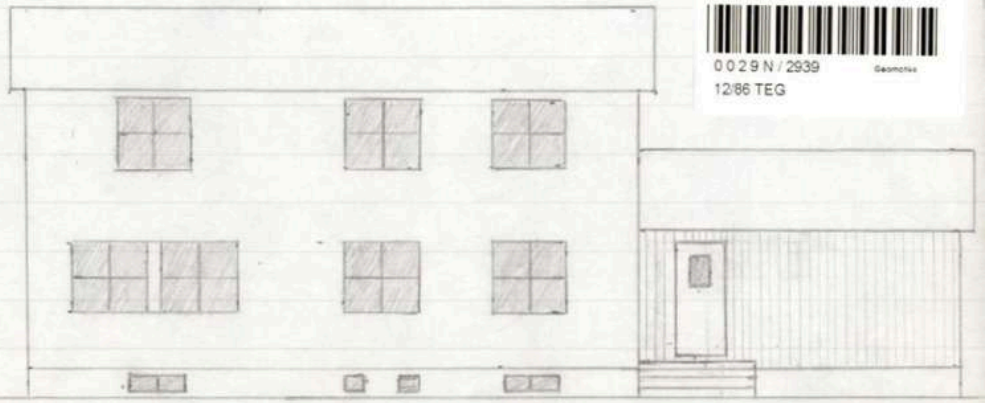




Bak 60/74

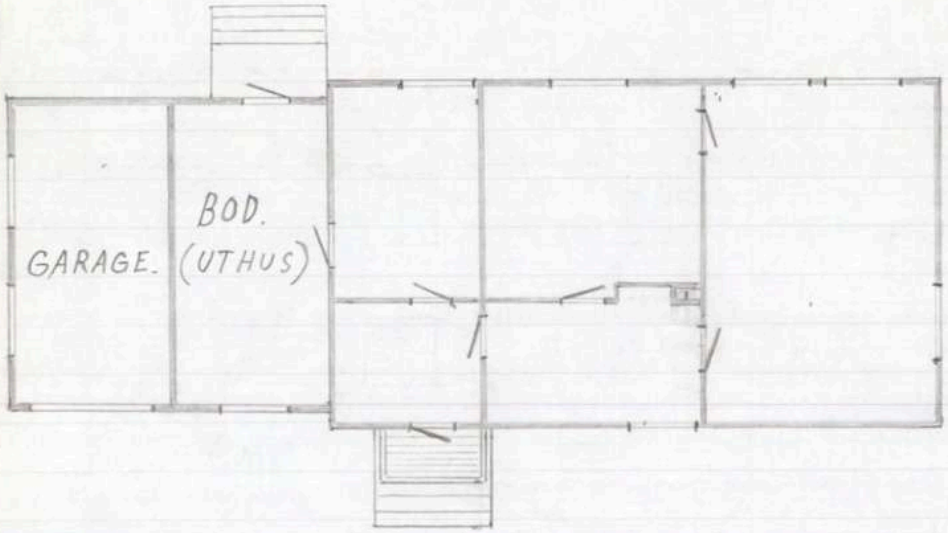
SALTDAL BYGNINGSRÅD

Godkjent



0029N/2939

12/86 TEG



1:100

Skjema G

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sundby		12	86	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Garasje	4.5.74.	dato 16.5.74. sak 60/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arnold Mikalsen	Sundby 8250 ROGNAN	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arnold Mikalsen	Sundby 8250 ROGNAN	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arnold Mikalsen	Sundby 8250 ROGNAN	

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

Rognan, den 9.5.75 dem

Bygningsrådet

SALTDAL BYGNINGSRÅD

0029J/2935
12/86 FER

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andreved. Bl. 681. Elektrisk forkutt.

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.



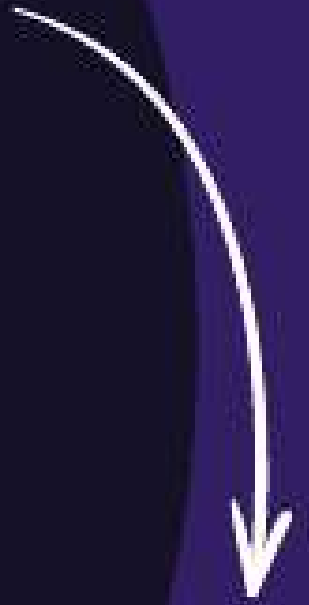
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter 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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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



Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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. Konferer 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: 26240060 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Gammelveien 250, 8252 Rognan.
Gnr. 12, Bnr. 86, Saltdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Aksept frist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf: _____ kr: _____

Lån i _____ v/ _____ tlf: _____ kr: _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf: _____ kr: _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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/tilbaketrekking av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1nn.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: 26240060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2024

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no