

Velkommen til

Østersida 58, 8252 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østersida 58
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	237 / 123 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Østersida 58!

En enebolig med stor eiertomt, uthus med garasje og en rolig, landlig beliggenhet i Saltdal.

Dette er en eiendom med stort potensial, beliggende på en avsats i vestvendt, skrånende terreng. Den store eiertomten på over 4,5 mål er regulert til LNF-område og gir en følelse av å bo tett på naturen, med rikelig med plass for hage, lek og aktivitet.

Boligen har en praktisk planløsning over to etasjer. Første etasje inneholder stue, kjøkken, ett soverom, et flislagt bad og vaskerom. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong hvor man kan nyte utsikten over det omkringliggende landskapet. Andre etasje rommer tre soverom og en bod. Både stue og kjøkken har vedovn som gir god varme på kalde dager. Eiendommen har generelt behov for vedlikehold og modernisering, noe som gir en ny eier muligheten til å skape sitt eget drømmehjem.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Østersida 58, 8252 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 42, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 247 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 31 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 320,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Eiendommen er ikke registrert som bebodd hos Iris renovasjon. Kjøper må tegne eget abonnement for renovasjon, minstebeløp renovasjon IRIS kr 3 956,- for 2026. 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: 123 m²
BRA - e: 114 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 20 m²
GUA: 286 m²
ALH: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Våningshus
1: 75 m²,
2: 48 m²

Uhus m/garasje
1: 51 m²,
2: 34 m²,
Markplan: 29 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har gruset adkomst og parkeringsareal på egen tomt. Det er et frittstående uthus/garasje med en biloppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 4 526 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 26.03.2026 av Saltdal kommune.

Eiet tomt som fremstår som skrånende, med bygningene etablert på en tilnærmet flat avsats i vestvendt terreng. Omkringliggende arealer er delvis opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal, busker, gressbevokst terreng samt oppsatt tørkestativ.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det foreligger ikke dokumentasjon eller grunnundersøkelser som beskriver byggegrunnens sammensetning, bæreevne eller stabilitetsforhold. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom i henhold til NVE sine oversiktskart.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering eller utvendig fuktsikring. Dersom drenering er etablert, antas denne å være fra byggeårene. På eldre del av bygningen er det ikke registrert synlig fuktsikring på grunnmur, og det er sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring mot kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur på eldre del og grunnmur av antatt lettklinkerblokker på tilbygget del. Dokumentasjon på fundamentering, armering og konstruksjonsoppbygning er ikke kjent.

Terrengforhold:
Boligen ligger på en tilnærmet flat avsats i vestvendt skrånende terreng. Omkringliggende arealer ved boligen er delvis opparbeidet og består av gruset adkomst og parkeringsareal, busker og gressbevokst terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og antas å være etablert ca. 2016. Eiendommen har privat avløpsløsning, trolig via septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende. Septiktanken er av ukjent type, størrelse og tilstand. Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og alder. Saltdal kommune arbeider med planer for fremtidig utbygging av kommunalt avløpsanlegg, og eiendommen kan bli omfattet av krav om tilknytning til offentlig avløpsnett senere.

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
Våningshus ca. 1955 - påbygget i 2006/2007 - Uthus m/garasje ca. 1955 ifølge tilstandsrapport datert 25.06.26

Innhold
Eiendommen består av en enebolig og et frittstående uthus med garasje. Bygningene har følgende rominndeling:

Hovedbygning:

1. etasje
BRA-i 75 m²: stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, gang, soverom, bad, bod.

2. etasje
BRA-i 48 m²: bod, gang, 3 soverom.

Sørvendt balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stue. I tillegg er det en kjeller (ikke måleverdig areal) med utvendig adkomst som inneholder bod 2, bod 3 og bod 4, samt et kott på kaldloftet. Arealene her er ikke målbare på grunn av stedvis for lav takhøyde og manglende faste gulv i kjeller.

Frittstående uthus m/garasje:

Markplan
BRA-e 29 m²: garasje.

1. etasje
BRA-e 51 m²: lager.

2. etasje
BRA-e 34 m²: lager.

Arealet i boligen og uthuset er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av rommenes utforming og bygningskonstruksjoner, og er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygget, datert 03.07.2006. Dagens bruk av denne bygningsdelen samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Det foreligger ikke plantegninger for boligens opprinnelige del i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av opprinnelig bygningsmasse er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er oppført et frittstående uthus med garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av frittstående bygning i denne størrelsen er normalt søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Standard
Enebolig fra ca. 1955, tilbygget og delvis modernisert rundt 2006, med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Det er vedovn i kjøkkenet tilknyttet mursteinspipa. Luft-til-luft varmepumpe er montert i rommet. Kjøkkenet har plass til spisebord.

Bad 1. etasje:
Badet er en del av tilbygget fra ca. 2006/2007. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Vegger har våtromstapet/belegg og himling har himlingsplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap, lyssatt speil over servantplass, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er montert vindu i våtsone. Badet har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og løsning for veggvifte; avtrekksviften er ikke i funksjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet er kombinert bad/vaskerom med gulvmontert toalett, dusj på vegg og enkel innredning med servant på underskap. Det er opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Gulv har vinylbelegg. Vegger har våtromsplater. Rommet har naturlig ventilasjon via lufteløp i pipe og åpningsvindu. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Furubord/plank og belegg i hoveddelen av boligen. Fliser på bad i 1. etasje. Vinylbelegg på vaskerom.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater/finérplater.
Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv i kjeller består av betong og delvis jordgulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue og vedovn i kjøkken, samt sotluke i kjeller/krypkjeller.

Innvendige trapper:
Boligen har en lakkert tretrapp til 2. etasje. Det er en betongtrapp til kjeller med adkomst fra terreng.

Innvendige dører:
Boligen har furu fyllingsdører og finérdører. Enkelte dører har monteringsavvik med skjevheter og tar i karm.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med plastrør (rør-i-rør-system) samt kobberrør med og uten plastkappe.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast og er i stor grad fornyet etter opprinnelig byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og ventilasjon gjennom pipe i 1. og 2. etasje. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Badet har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og løsning for veggvifte. Vaskerom/bad har naturlig ventilasjon via lufteløp i pipe og åpningsvindu. Det er begrenset ventilering i kjeller.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter, plassert i kjeller, og er fra 1993.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeårene med varierende alder og utførelse. Det er registrert relativt nytt sikringsskap og fordelingsskap i boligen; sikringsskap med kursfortegnelse er lokalisert i 1. etasje og fordelingsskap i 2. etasje. Kursfortegnelsen er i samsvar med antall sikringer. Det er registrert manglende innfesting av enkelte el-kabler. Det anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er registrert mangler eller skader ved røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende krav i forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Våningshuset har bod i 1. etasje og 2. etasje. I kjelleren, med kun utvendig adkomst via luke/lemmer fra utvendig trapp, er det tre boder (bod 2, bod 3 og bod 4) med gulv av betong og delvis jordgulv og vegger i betong/mur. På kaldloftet er det et kott. Det frittstående uthuset har bodrom i 1. etasje samt lagerareal i 2. etasje med adkomst via stige.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist rennemerker etter sotvann på pipestamme i kaldloft og svelling i takplate rundt pipegjennomføring i 2. etasje. Forholdene kan skyldes tidligere lekkasje ved takgjennomføring før utskifting av pipebeslag. Det ble ikke registrert fukt ved befaringen, men forholdet må holdes under oppsikt. Det skal normalt være minimum 30 cm avstand fra ildsted til brennbart materiale i alle retninger for å redusere fare for brannspredning ved strålevarme. Forholdet avviker fra krav til sikker utførelse etter Teknisk forskrift (TEK).

- 1.etg Vaskerom - Generell: Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift (TEK) fra før 1997 og har en alder som overstiger forventet teknisk levetid. Våtrom uten dokumentert membran eller moderne slukløsning anses ikke egnet for dusjing direkte på gulv og må benyttes med dusjkabinett. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

- 1.etg Bad - Overflater Gulv: Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mindre enn 25 mm. Oppkant ved dørterskel er målt til mindre enn 15 mm. Utførelsen av membranoppkant ved dør og vegger er ikke kjent uten destruktive inngrep. Registrert utførelse avviker fra funksjonskravet i Teknisk forskrift (TEK97-2010) om fall mot sluk, og medfører økt risiko for stående vann på gulv og overrenning til tilstøtende rom.

- 1.etg Bad - Ventilasjon: Veggvifte/avtrekksvifte er ikke i funksjon ved befaringen. Rommet har derfor kun naturlig ventilasjon, noe som ikke gir tilfredsstillende luftutskifting i våtrom og avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertak på hovedbygning. Etableringsår for taktekking med glatte stålplater er ukjent, og det foreligger ikke informasjon om undertaket er skiftet samtidig med tekking. Konstruksjonen er skjult, og nærmere tilstandsvurdering krever inngrep. Økende alder gir forhøyet risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

- 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. Takstige har ikke tilfredsstillende innfestning til bærende konstruksjon, noe som avviker fra krav til sikker adkomst for arbeid på tak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert varierende og delvis manglende isolering samt manglende vindsperre over isolasjon på kaldloft. På eldre del av boligen er det ikke registrert etablert fuktsperre i himling mot kaldloft. Manglende fuktsperre mellom oppvarmede rom og kaldt loft gir økt risiko for transport av fuktig inneluft opp i konstruksjonen med fare for kondens og over tid utvikling av sopp-, råte- og fuktskader. Kaldloftet fremstod ved befaringen uten synlige misfarginger eller svertesopp.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, og karmene er slitte med sprekker i trevirket. På flere kjellervinduer er det registrert manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting rundt karm, noe som øker risiko for vanninntrenging i overgang mellom vindu og vegg.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen er understøttet av søyleblokker som ikke er slemt/betongpusset. I henhold til produsentanbefalinger bør slike blokker overflatebehandles for å redusere vannopptak og frostpåvirkning ved eksponering for nedbør og temperaturvariasjoner. Manglende overflatebehandling gir økt risiko for nedbrytning over tid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. På målested i stue er det målt ca. 15 mm gjennom rommet og ca. 18 mm innenfor 2 meter. På målested i kjøkken er det målt ca. 12 mm gjennom rommet og ca. 12 mm innenfor 2 meter. Registrerte avvik overskrider grenseverdier etter måleregler i NS 3600 og er typisk for konstruksjonstype og alder.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er frilagt plast-/isoporisolasjon på enkelte yttervegger uten brannhemmende kledning, noe som avviker fra krav til brannsikker utførelse etter Teknisk forskrift (TEK). Jordgulv uten fuktsperre gir økt risiko for fuktbelastning og fuktig miljø i kjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper: Betongtrappen mot kjeller er bratt og følger ikke anbefalte mål for inntrinn og opptrinn. Forholdet påvirker gangkomfort og sikkerhet ved bruk, men trappen fungerer til sitt formål. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK).

- Innvendig - Innvendige dører: Det er registrert monteringsavvik på enkelte dører, med skjevheter og dører som tar i karm. Enkelte dører har behov for justering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger og koblinger av kobber. Det er ikke registrert funksjonssvikt eller lekkasjer ved befaringen, men eldre kobberanlegg med koblinger og sveiseskjøter har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer som følge av alder, slitasje og irrdannelse.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledningene (gjelder eldre avløpsledninger). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men ut fra alder må det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på eldre komponenter.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kjeller. Mangelfull luftutskifting kan medføre økt luftfuktighet, kondensdannelse og risiko for fukt-, sopp- og råteskader i konstruksjoner og overflater over tid.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service på varmepumpen. Anbefalt serviceintervall for varmepumper er normalt hvert 2.-3. år, og tidspunkt for anbefalt service vurderes å være passert.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Berederen er registrert å være over 20 år gammel. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen, men alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og 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. Type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert stedvis skråriss/sprekkdannelse i grunnmur i kjeller samt i tilknytning til utvendig kjellernedgang. Skråriss er ofte et symptom på setninger eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene fremstår ved befaringen som begrensede, og det er ikke registrert forhold som tilsier at de har vesentlig betydning for grunnmurens bæreevne eller stabilitet på befaringstidspunktet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand bør undersøkes nærmere.

- Tomteforhold - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Septiktanken er av ukjent type, størrelse og tilstand. Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til funksjon, tetthet og restlevetid.

- 1.etg Bad - Overflater vegger og himling: Det er montert vindu/dør i våtsone. Under forutsetning av bruk av dusjkabinett vurderes plasseringen å kunne fungere uten vesentlig risiko for vannbelastning. Ved endret bruk eller omorganisering av rommet med direkte dusjing mot vegg/vindu vil det være risiko for oppfukting og materialforringelse. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK) dersom vegg/vindu utsettes for direkte vannbelastning.

- 1.etg Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Vurdering er basert på alder; det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaringen, men forholdet representerer en risikokonstruksjon med usikker restlevetid.

- 1.etg Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende dreneringsløsning eller lekkasjesikring innebærer risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke avdekket tegn på skader fra tilgjengelige observasjoner, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk og håndløper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyden på innvendig trapp er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

- Røykvarsler: Det er registrert mangler eller skader ved røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende krav i forskrift om brannforebygging.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæringen er fylt ut av en fullmektig på vegne av selger. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Yttertaket er tekket med stål/aluminiumsplater på hovedbygning (ukjent alder) og steinbelagte stålplater (Decra/Powertec e.l.) på tilbygg fra ca. 2006. Takrenner og nedløp er av stål fra byggeår og moderniseringsperioder. Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med trobord på den opprinnelige bygningen og W-takstoler på tilbygget. Det er registrert varierende og stedvis manglende isolering samt manglende vindsperre over isolasjon på kaldloft. På den eldre delen av bygningen er det ikke registrert fuktsperre mot kaldloft.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene består av tømmer- og bindingsverkskonstruksjoner med liggende malt bordkledning. Den opprinnelige boligen er utlektet, noe som kan indikere etterisolering og etablering av ny vindsperre, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Vinduer:
Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006. I kjeller er det koblede vinduer fra opprinnelig byggeår.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en sørvendt balkong med adkomst fra stue og trapp til terreng.

Utvendige trapper:
Boligen har strekkmetalltrapp mot hovedinngang, tretrapp mot balkong og en betongtrapp til kjeller med adkomst fra terreng.

Uhus m/garasje:
Frittstående uthus/garasje over 2 etasjer med enkel konstruksjon og standard. Bygningen har ukjent byggeår. 1. etasje består av åpen garasje med en biloppstillingsplass samt bodrom. 2. etasje har trebjelkelag med plategulv og adkomst via stige. Bygningen har delvis støpt grunnmur, gulv av grus og betongplate, bindingsverks- og stolpekonstruksjon med stående trekledning samt saltak tekket med stålplater og bølgeblikk. Det er fremført strøm med delvis og enkel elektrisk installasjon. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Fra terrassen ser du rett ut over Saltdalselva, med de skogkledde fjellsidene på den andre bredden og det åpne dallandskapet som strekker seg innover mot Rognan. Eiendommen ligger på en avsats i vestvendt terreng, med eng og tidligere landbruksmark rundt seg og bjørkeskog i åssiden bak. Det er stille her.

Rognan sentrum ligger ca. fire kilometer unna med bil, og der finner du det du trenger i hverdagen: dagligvarehandel, legekontor, tannlege, apotek og bibliotek. Rognan barneskole og ungdomsskole ligger begge kort kjøretur unna, det samme gjør Saltdal videregående skole og flere barnehager, blant dem Trollskogen barnehage og Engan gårdsbarnehage. Rognan stasjon på Nordlandsbanen gir togforbindelse nordover mot Bodø og sørover i dalen.

Nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv langs Saltdalselva, med fiske, sykling og turgåing rett utenfor døren. Saltdalsfjorden er tilgjengelig i nærheten. For den som vil ha mer organisert aktivitet, finnes Dragefossen stadion med idrettshall, Saltdalshallen, Arena gym og Family Sports Club Rognan kort kjøretur unna. Dette er landlig bosetting med rask tilgang til et fullverdig sentrum, uten at du gir

slipp på roen og plassen rundt deg.

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse. Eiendommen overtas med innbo og løsøre som fremvist på visning.

Brukstillatelse/ferdigattest
Eneboligen er oppført ca. 1955, og det frittstående uthuset har et ukjent, eldre byggeår. Dette er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygget, datert 03.07.2006. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen, og boligen har mursteinspipe med vedovn i

både stuen og på kjøkkenet. Videre er det installert elektriske varmekabler i det flislagte gulvet på badet i første etasje.

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

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

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

Radon
Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre iht. TEK10. Dokumentasjon foreligger.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2009 (plan-ID 2009005), vedtatt 25.06.2009. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde). I LNF sone 1 er det generelt byggeforbud, med unntak av byggverk som er nødvendig for utøvelse av stedbunden næring. Tilbygg på bolig, fritidsbebyggelse og annen bebygget eiendom vil også være tillatt.

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Adkomst fra offentlig vei (fylkesvei) via privat vei. Eiendommen har privat avløpsanlegg i form av septiktank. Kommunen har ansvar for tømming av tanken, og dette faktureres som en del av de kommunale avgiftene. Saltdal kommune arbeider med planer for fremtidig utbygging av kommunalt avløpsanlegg, og eiendommen kan på et senere tidspunkt bli omfattet av krav om tilknytning.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 436 224,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Knut Olsen

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 2065
Dato: 01.10.1957
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 82 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg.
Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-06-2026 av Ånar Knedal i Apta AS.
Våningshus
Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige. Areal er beregnet ut fra måleverdige deler i henhold til gjeldende måleregler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulv er minimum 1,90 m over en bredde på minst 0,60 m. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige og ha gangbart gulv.
Kjelleren er ikke medregnet som måleverdig areal da den mangler fast/gangbart gulv og stedvis har for lav takhøyde til å oppfylle kravene til måleverdig areal. Rommenes faktiske bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om arealet er måleverdig.

Uhus m/garasje
Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal. Areal beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Måleverdige arealer er tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Areal som skal måles skal ha gangbart gulv (gjelder ikke båtnaust og lignende). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner i 1. og 2.etg. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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 25.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 27.03.2026
- Energiattest datert 07.07.2026
- Bygningstegninger datert 03.07.2006
- Matrikkelrapport datert 17.09.2025
- Grunnkart datert 26.03.2026
- Kommuneplankart datert 26.03.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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





















































































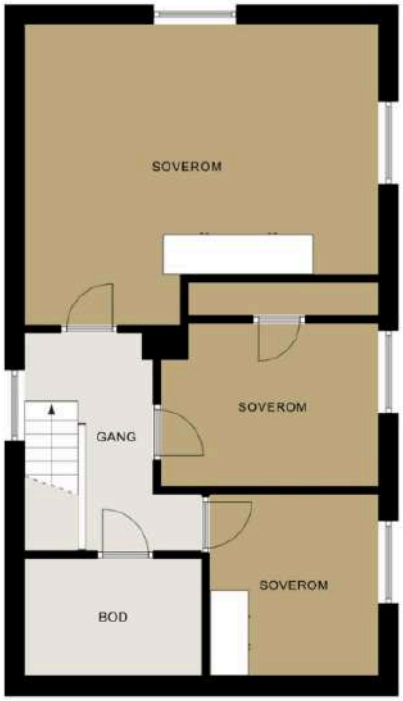
Plantegning



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.

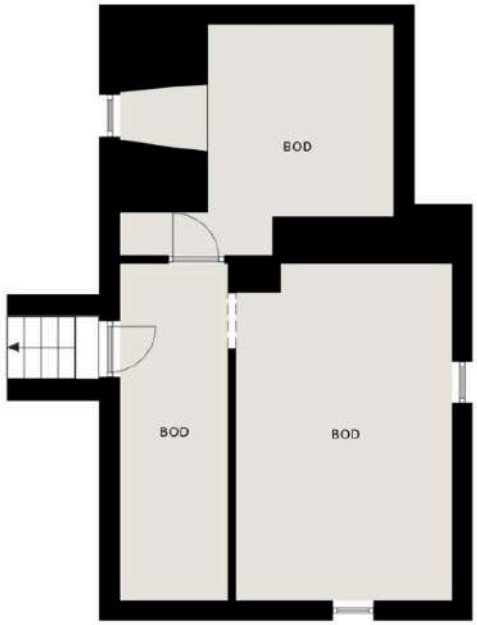
Plantegning



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.

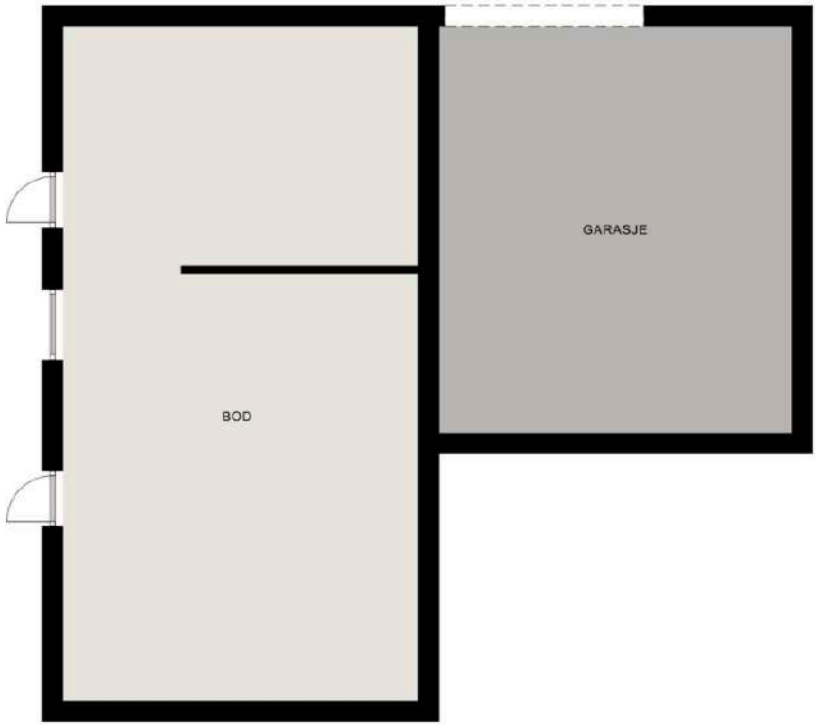
Plantegning



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.

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.

ØSTERSIDA 58

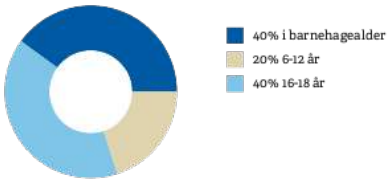
OFFENTLIG TRANSPORT

Nestbymoen Linje 472	**19 min** 1.8 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**6 min** 3.8 km
Bodø lufthavn	**1 t 18 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	**5 min** 3.4 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser	**5 min** 3.3 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**4 min** 2.6 km

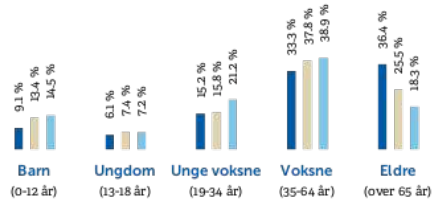
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**12%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Os	60	54
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn	**4 min** 2.8 km
Rognan barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 3.9 km
Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 32 barn	**7 min** 5.6 km

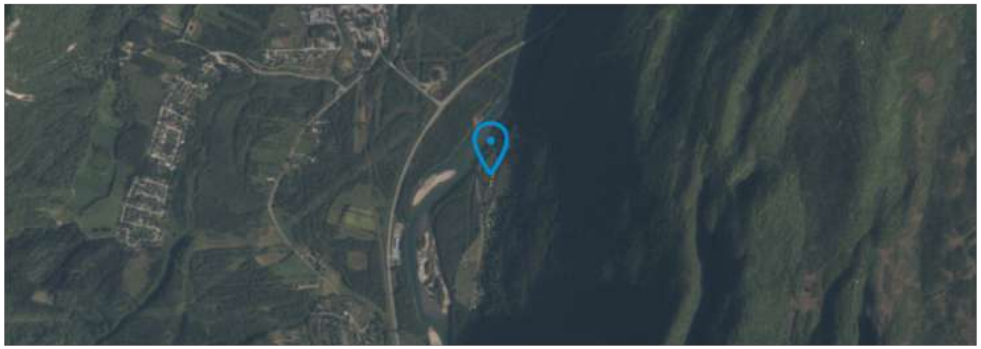
DAGLIGVARE

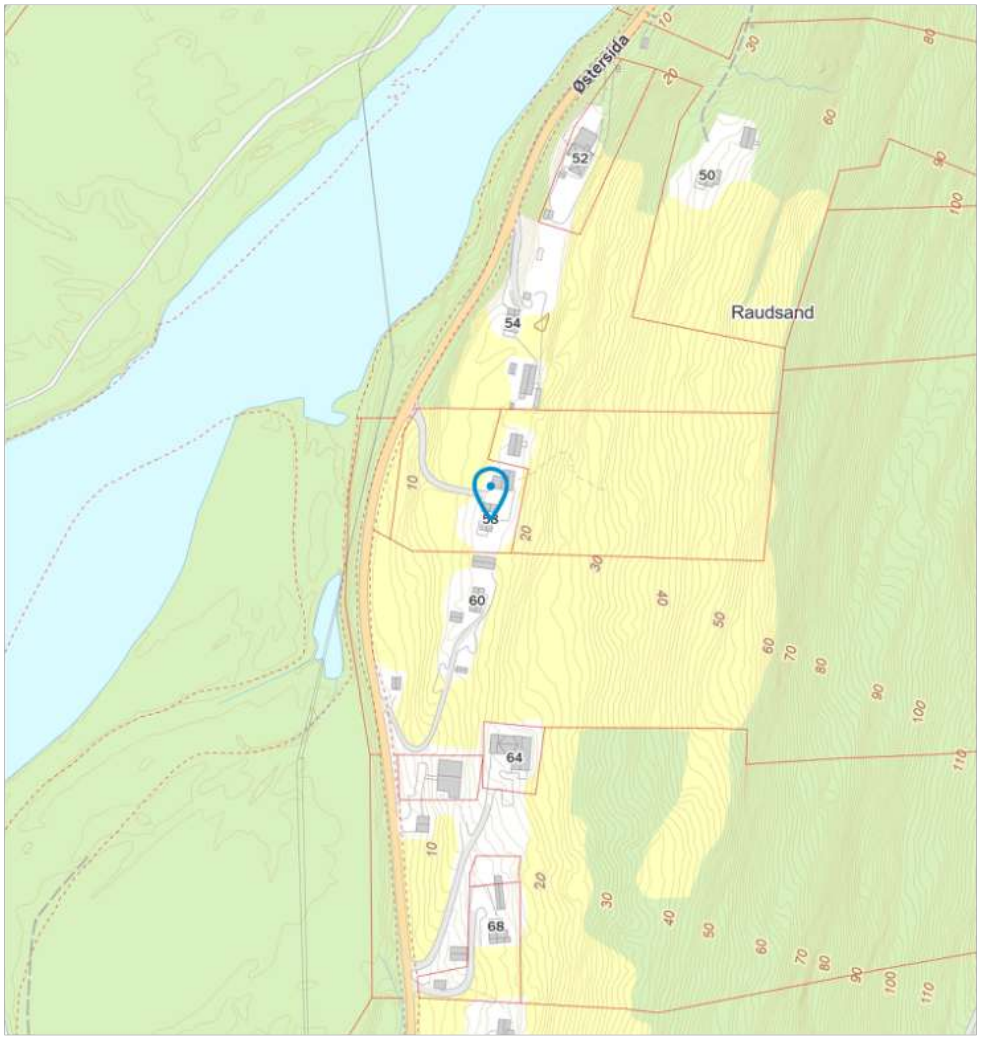
Coop Extra Rognan Post i butikk	**5 min** 4 km
Spar Rognan PostNord	**5 min** 4 km

SPORT

Fredheim Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 2.9 km
Rognan barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 3.3 km
Family Sports Club Rognan	**5 min**
Feel24 Rognan	**6 min**

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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Østersida 58, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 9, bnr. 42

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20427-1305 **Eiendomsverdi ref nr:** FI2066

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Apta AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstenheten er en Enebolig over 2 etasjer med kjeller, opprinnelig oppført ca. 1953 og senere tilbygget og delvis modernisert rundt 2006. Boligen fremstår generelt med normal standard relatert til byggeår, alder og gjennomførte oppgraderinger.

Det er registrert flere aldersrelaterte forhold og vedlikeholdsbehov, herunder usikkerhet knyttet til drenering, fuktsikring av grunnmur, privat avløpsanlegg, enkelte vinduer, kaldloftskonstruksjon og deler av tekniske installasjoner. Våtrommene har manglende dokumentasjon, hvor eldre vaskerom/bad har overskredet forventet levetid og har behov for omfattende oppgradering. Det er videre registrert avvik knyttet til ildsted, ventilasjon i kjeller, HMS-forhold og manglende dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Bygningen vurderes samlet sett å være funksjonell og beboelig, men det må påregnes løpende vedlikehold, nærmere undersøkelser og enkelte oppgraderinger for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risiko for fremtidige skader.

Våningshus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligen har yttertak tekket med stål-/aluminiumsplater på hovedbygningen og steinbelagte stålplater (Decra/Powertec e.l.) på tilbygg fra ca. 2006. Taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. For hovedbygningen vurderes mer enn halvparten av forventet levetid for undertaket å være passert. Etableringsår for taktekking på opprinnelig bygning er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på om undertak er fornyet. Aldersrelatert risiko for lekkasjer og følgeskader må derfor påregnes.

Takrenner og nedløp er av stål fra byggeår og moderniseringsperioder. Det er registrert mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur. Takstige har mangelfull innfestning til bærende konstruksjon. Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men forholdet vurderes ikke å utløse behov for umiddelbare tiltak basert på tilgjengelige opplysninger.

Ytterveggene består av tømmer- og bindingsverkskonstruksjoner med liggende malt bordkledning. Opprinnelig bolig er utlektet, noe som kan indikere etterisolering og etablering av ny vindsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Det er behov for vedlikehold og overflatebehandling av kledningen innen rimelig tid, særlig på sør- og vestvendte fasader.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med trobord på opprinnelig bygning og W-takstoler på tilbygg. Det er registrert varierende og stedvis manglende isolering samt manglende vindsperre over isolasjon på kaldloft. På eldre del av bygningen er det ikke registrert fuktsperre mot kaldloft. Selv om det ikke ble registrert tegn til fuktskader eller svertesopp ved befaringen, representerer forholdet en risikokonstruksjon med økt fare for kondens- og fuktskader over tid.

Vinduene består i hovedsak av malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006, mens kjellervinduer er av eldre koblet type. Det er registrert slitasje, sprekker i karmer, enkelte vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, samt manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting ved flere kjellervinduer. Dette gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader.

Ytterdører og skyvebalkongdør fremstår som normalt fungerende uten registrerte vesentlige avvik. Balkongen mot sør er understøttet av søyleblokker uten slemming eller betongpuss. Dette gir økt risiko for vannopptak, frostpåvirkning og nedbrytning over tid. Strekkmetalltrapp ved hovedinngang og tretrapp ved balkong fremstår som funksjonelle og uten vesentlige skader ved befaringen.

Samlet vurdering: Bygningen fremstår generelt vedlikeholdt og delvis modernisert, men flere bygningsdeler har alder, manglende dokumentasjon eller avvik som medfører økt risiko for fremtidige skader. Særlig gjelder dette tak, kaldloft, vinduer, vannavledning ved grunnmur og enkelte detaljer knyttet til sikkerhet og bestandighet. Det må påregnes løpende vedlikehold, lokale utbedringer og enkelte oppgraderinger for å opprettholde konstruksjonenes funksjon og levetid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av furubord/plank og belegg på gulv, tapet, trepanel og malte plater/finérplater på vegger, samt malte plater, trepanel og himlingsplater i tak. Overflatene er tidvis modernisert, og standarden vurderes samlet sett å være relatert til byggeårene og senere oppgraderinger. Det er registrert normal bruksslitasje uten vesentlige skader eller avvik.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik som overskrider grenseverdier for TG0–TG1 etter målereglene i NS 3600. Forholdet vurderes som typisk for konstruksjonstype og alder, men representerer målbare skjevheter utover anbefalt nivå.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue og kjøkken samt sotluke i kjeller/krypkjeller. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er registrert for liten. Det er videre registrert svelling i takplate rundt pipegjennomføring i 2. etasje og rennemerker etter sotvann på pipestamme i kaldloft. Forholdene kan skyldes tidligere lekkasje ved takgjennomføring, men videre oppfølging anbefales for å avklare om forholdet er stabilt.

Kjeller har kun utvendig adkomst via luke/lemmer fra terreng. Gulv består av betong og delvis jordgulv, mens vegger er utført i betong og mur. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i gulv og grunnmur. Jordgulv uten fuktsperre og frilagt plast -/isoporisolasjon uten brannhemmende kledning gir økt risiko for henholdsvis fukt- og brannrelaterte skader. Hulltaking er ikke utført på grunn av manglende tilgjengelighet.

Tilbygget har krypkjeller med etablert ventilasjon, men uten inspeksjonsmulighet. Krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon med økt fare for fukt-, sopp- og råteskader. Manglende tilgang medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand.

Innvendig trapp til 2. etasje fremstår funksjonell. Betongtrapp til kjeller er bratt og avviker fra dagens anbefalinger for inntrinn og opptrinn, noe som påvirker gangkomfort og sikkerhet. Innvendige dører består av finérdører og fyllingsdører i furu. Det er registrert mindre monteringsavvik med skjevheter og dører som tar i karm, og enkelte dører har behov for justering.

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Samlet vurdering: Innvendige konstruksjoner og overflater fremstår i hovedsak med normal standard relatert til alder og moderniseringsgrad. De mest vesentlige forholdene knytter seg til registrerte skjevheter i etasjeskiller, brannstekniske avvik ved ildsted, fuktindikasjoner i kjeller, manglende inspeksjonsmulighet i krypkjeller samt enkelte funksjonsavvik ved trapper og dører. Forholdene tilsier behov for oppfølging, vedlikehold og lokale utbedringer for å redusere risiko for videre skadeutvikling og opprettholde bygningens funksjon over tid.

VÅTROM Gå til side

- Bad:
Badet vurderes å være oppført i perioden TEK 1997–2010, basert på matrikkelopplysninger knyttet til tilbygg. Faktisk byggeår er ikke dokumentert, og det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på utførte våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygning, tettesjikt og om utførelsen tilfredsstilte krav på oppføringstidspunktet.

Vegger har våtromstapet/belegg og himling har himlingsplater. Det er montert vindu/dør i våtsone. Løsningen vurderes som akseptabel ved bruk av dusjkabinett, men vil kunne innebære økt risiko for fuktskader dersom rommet senere benyttes med direkte vannbelastning mot vegg eller vindu.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk i vannbelastede deler av gulvet, og lokalt fall i dusjsone mangler. Oppkant ved dørterskel er målt til mindre enn 15 mm, og utførelsen av membranoppkant er ukjent. Forholdet innebærer økt risiko for stående vann og overrenning til tilstøtende rom ved lekkasje eller vannpåvirkning.

Badet har plastsluk og ukjent membranløsning. Mer enn halvparten av forventet levetid for membran/tettesjikt vurderes å være passert. Selv om det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringen, representerer løsningen en risikokonstruksjon med usikker restlevetid.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne. Ventilasjonen består kun av naturlig ventilasjon via vindu. Løsning for veggvifte er etablert, men vifte var ikke montert eller i funksjon ved befaringen.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom. Fuktkvotemåling viste verdier under 8 %, og det ble ikke registrert unormale fuktforhold i kontrollpunktet på befaringstidspunktet.

- Samlet vurdering bad: Badet fremstår funksjonelt i bruk, men manglende dokumentasjon, manglende fall mot sluk, lav oppkant ved dørterskel, ukjent membranløsning, manglende lekkasjesikring for sisterne og mangelfull ventilasjon representerer avvik fra anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fremtidige fukt- og vannskader.

- Vaskerom/bad:
Vaskerom/bad har gulvmontert toalett, dusj på vegg, servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Rommet ventileres naturlig via lufteløp i pipe og åpningsvindu.

Gulvet har vinylbelegg med betydelig misfarging. Veggene har våtromsplater med manglende innfesting i nedre kant. Fuktskader bak platene kan ikke utelukkes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Våtrommet er oppført etter forskrifter fra før 1997 og har passert forventet teknisk levetid. Manglende dokumentasjon på membran, sluklløsning og konstruksjonsoppbygning medfører at våtrommet ikke kan dokumenteres å tilfredsstille dagens krav til tetthet og fuktsikkerhet. Rommet bør derfor benyttes med dusjkabinett og ikke med direkte dusjing mot gulv og vegger.

Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen unormale forhold. Fuktkvotemåling på ca. 12,3 vekt% ligger innenfor normalverdier for tørt treverk. Målingen bekrefter normale fuktforhold i kontrollpunktet på befaringstidspunktet, men utelukker ikke lokale avvik andre steder i konstruksjonen.

- Samlet vurdering vaskerom/bad: Våtrommet har overskredet forventet levetid og mangler dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Registrerte forhold, kombinert med alder og usikker konstruksjonsoppbygning, tilsier at rommet har behov for omfattende oppgradering og full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningens alder er ukjent, men den vurderes å kunne være etablert i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen rundt 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder eller utførelsestidspunkt, noe som medfører usikkerhet knyttet til installasjonenes alder og restlevetid.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Ventilasjonsløsningens alder er også ukjent, men anlegget vurderes å kunne være etablert i samme periode som kjøkkeninnredningen. Løsningen fremstår som hensiktsmessig for bortledning av matos og fukt, og det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaringen.

- Samlet vurdering: Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og normalt utstyrt i forhold til boligens standard og antatte moderniseringsgrad. Det foreligger manglende dokumentasjon på alder og utførelse, men det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik eller behov for umiddelbare tiltak ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør-system og kobberrør med og uten plastkappe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av kobberrørene og tilhørende koblinger. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringen, men eldre kobberanlegg har økt risiko for lekkasjer som følge av alder, slitasje og eventuell korrosjon.

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast og er i stor grad fornyet etter opprinnelig byggeår. Enkelte eldre avløpskomponenter er fortsatt registrert. Det er ikke påvist lekkasjer eller funksjonssvikt, men deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og alder tilsier økt risiko for fremtidige skader eller

Beskrivelse av eiendommen

funksjonssvikt.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og ventilasjon gjennom pipe. Ventilasjonsløsningen er hovedsakelig relatert til byggeårene. Det er registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i kjeller, noe som kan medføre økt luftfuktighet og økt risiko for kondens-, fukt- og muggsopprelaterte skader over tid.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Dokumentasjon på service og vedlikehold er ikke fremlagt, og anbefalt serviceintervall vurderes å være overskredet. Manglende vedlikehold kan medføre redusert virkningsgrad, økt energiforbruk og forkortet levetid.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller og er registrert å være over 20 år gammel. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen, men alderen medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller driftsstans.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeårene, men fremstår med varierende alder og utførelse som følge av senere moderniseringer. Anlegget vurderes som normalt utbygget for sin tid, men med noe begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold, kontroll eller utførte arbeider etter opprinnelig installasjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, sikkerhet og forskriftsmessige utførelse.

- Samlet vurdering: De tekniske installasjonene fremstår i hovedsak funksjonelle ved befaringen, men flere komponenter har høy alder eller manglende dokumentasjon. Særlig gjelder dette deler av vann- og avløpsanlegget, varmtvannsbereder, ventilasjonsforhold i kjeller, varmepumpe uten dokumentert servicehistorikk og det elektriske anlegget. Forholdene tilsier behov for løpende oppfølging, vedlikehold og kontroll for å redusere risiko for fremtidig funksjonssvikt og skader.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon eller grunnundersøkelser som beskriver byggegrunnens sammensetning, bæreevne eller stabilitetsforhold. Boligen er oppført på en tilnærmet flat avsats i vestvendt skrånende terreng. Bygningen har betonggrunnmur på eldre del og grunnmur av antatt lettklinkerblokker på tilbygget del. Dokumentasjon på fundamentering, armering og konstruksjonsoppbygning er ikke kjent.

Det er registrert stedvise skråriss og sprekkdannelser i grunnmur i kjeller samt ved utvendig kjellernedgang. Slike riss kan være symptom på setninger eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene fremstår som begrensede, og det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlig svekket bæreevne eller stabilitet på befaringstidspunktet. Eventuell videre utvikling bør imidlertid følges opp.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering eller utvendig fuktsikring. Dersom drenering er etablert, antas denne å være fra byggeårene. På eldre del av bygningen er det ikke registrert synlig fuktsikring på grunnmur, og det mangler eller er sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring mot kjeller/underetasje. Drenering og fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke kan vurderes uten nærmere undersøkelser. Dersom drenering er etablert, vurderes mer enn halvparten av forventet levetid å være passert.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for marin leire og/eller flom i henhold til NVE sine oversiktskart. Dette innebærer ikke dokumentert fare eller skade på eiendommen, men angir at området inngår i et kartlagt område med potensiell naturfare. Opplysningen er tatt med som generell orientering og innebærer ikke et påvist avvik ved eiendommen.

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type, alder og tilstand. Overgang mellom innvendig og utvendig avløpsledning er registrert utført i plast, men den utvendige ledningen er ikke synlig og kan derfor ikke tilstandsvurderes. Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert dersom ledningene er fra byggeårene. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og antas etablert ca. 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har privat avløpsløsning, trolig via septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende løsning. Septiktanken ble ikke lokalisert eller kontrollert ved befaringen. Type, størrelse, utførelse, kapasitet og tilstand er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Septiktanken vurderes å være av eldre konstruksjon, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Manglende dokumentasjon og manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til funksjon, tetthet og restlevetid.

Det gjøres oppmerksom på at Saltdal kommune arbeider med planer for fremtidig utbygging av kommunalt avløpsanlegg i deler av kommunen. Det kan derfor ikke utelukkes at eiendommen på et senere tidspunkt kan bli omfattet av krav om tilknytning til offentlig avløpsnett dersom vilkårene i lovverk og kommunale vedtak blir oppfylt.

Samlet vurdering: Forholdene knyttet til byggegrunn, fundamentering, drenering, fuktsikring og private avløpsanlegg er i stor grad preget av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter. De mest vesentlige forholdene er knyttet til ukjent tilstand på drenering og fuktsikring, registrerte setningsrelaterte riss i grunnmur, eldre privat avløpsløsning med ukjent tilstand samt manglende dokumentasjon på septiktank og utvendige avløpsledninger. Det må påregnes nærmere undersøkelser og fremtidige oppgraderinger for å avklare tilstand og redusere risiko for skadeutvikling.

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

Gå til side

Det er registrert enkelte HMS-relaterte forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima. Det er ikke kjent at det er utført radonmålinger, og bygningen er ikke utført med dokumentert radonsperre. Utvendige trapper mangler rekkverk, og innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyden på innvendig trapp er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det er videre registrert mangler eller skader ved røykvarslerutstyr i forhold til gjeldende krav til brannvarsling.

Forholdene representerer ikke nødvendigvis avvik sett opp mot byggeårets forskriftskrav, men medfører et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens anbefalinger og krav til personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima.

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

- Samlet vurdering: De registrerte HMS-forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bygningens funksjon, men tiltak bør gjennomføres for å forbedre sikkerhetsnivået og redusere risiko for personskader, brann og helsebelastninger. Det anbefales å utføre radonmåling, oppgradere røykvarslerutstyr, etablere rekkverk på utvendige trapper, montere håndløper i innvendig trapp samt vurdere økning av rekkverkshøyden på innvendig trapp i tråd med dagens sikkerhetsanbefalinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

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

- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg oppført ca. 2006/2007, byggesak 06/1247 datert 03.07.2006. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

- For opprinnelig bolig er det ikke fremlagt nødvendig byggesaksdokumentasjon, herunder tegninger, byggesøknad, ferdigattest eller tilsvarende dokumentasjon. Samsvar mellom faktisk utførelse og bruk av den opprinnelige boligen opp mot godkjente byggesaksdokumenter er derfor ikke undersøkt eller verifisert. For å avklare bygningens godkjente utførelse og bruk anbefales det å fremskaffe tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør samsvar mellom faktisk utførelse og offentlig godkjente forhold undersøkes nærmere ved behov.

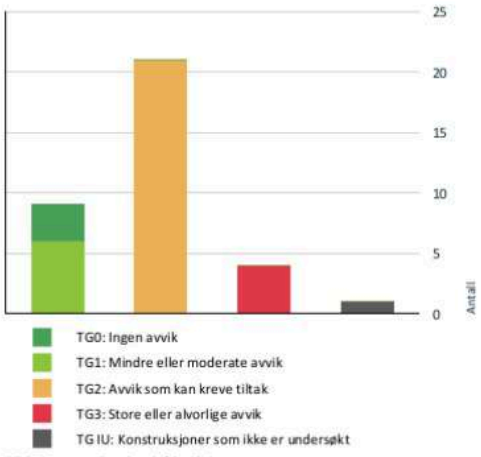
Uhus m/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.
Det anbefales fremlagt byggesaksdokumentasjon dersom tilgjengelig. Ved vesentlige endringer, bruksendring eller søknadspliktige tiltak må det påregnes nærmere undersøkelser og eventuell oppgradering til gjeldende krav.

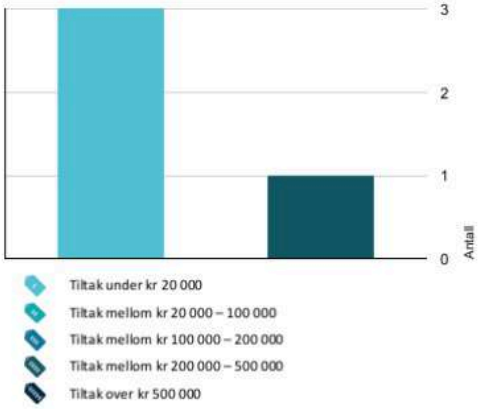
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke fremlagt utfylt egenerklæringsskjemaer for oppdraget, da eier på grunn av sykdom ikke har hatt anledning til å fylle dette ut. Eierinformasjonen er derfor begrenset. Det foreligger heller ikke tilstrekkelig kjennskap til eiendommens historikk, tidligere hendelser, utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle skader utover det som fremkommer ved befaring og av tilgjengelig dokumentasjon. Vurderingene i rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og øvrige innhentede opplysninger.

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1955

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt/jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg med soverom, gang og bad er oppført med byggeår basert på opplysninger fra eiendomsregisteret (matrikkel), hvor bygningsstatus er registrert tatt i bruk 03.07.2007. Opplysningen legges til grunn for vurderingen.
2007	Modernisering	Bygningen er utvendig modernisert med etterisolering, ny bordkledning og utskifting av vinduer i yttervegger. Produksjonsdato for vinduer er 2006, og dette legges til grunn som omtrentlig tidspunkt for gjennomført modernisering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om arbeidene er prosjektert og utført i henhold til krav gjeldende på utførelsestidspunktet etter Teknisk forskrift (TEK). Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og utførelseskvalitet.
2005	Modernisering	Det er montert ny kjøkkeninnredning. Eksakt årstall for utskifting er ukjent. Manglende dokumentasjon på utførelsestidspunkt medfører usikkerhet knyttet til alder, utførelse og om arbeidet er gjennomført i henhold til krav gjeldende på utførelsestidspunktet etter Teknisk forskrift (TEK). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle tilpasninger av installasjoner i forbindelse med utskiftingen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med stål/aluminiumsplater på hovedbygning (ukjent alder) og steinbelagte stålplater (Decra/Powertec e.l.) på tilbygg fra ca. 2006.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

For hovedbygning er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for undertak. Etableringsår for taktekking med glatte stålplater er ukjent, og det foreligger ikke informasjon om undertaket er skiftet samtidig med tekking. Konstruksjonen er skjult, og nærmere tilstandsvurdering krever inngrep. Økende alder gir forhøyet risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes med avvik fra forventet tilstand og nivå etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og planlegge vedlikeholdstiltak for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader i takkonstruksjonen:

- Utføre kontroll av taktekking, beslag og gjennomføringer ved sikker adkomst og inspeksjon på taknivå

- Avklare oppbygning og tilstand på undertak på hovedbygning, da denne er skjult konstruksjon

- Fremskaffe dokumentasjon på alder og eventuell utskifting av taktekking og undertak dersom tilgjengelig

- Påregne fremtidig utskifting av taktekking og undertak på hovedbygning som følge av alder og passert brukstid

- Etablere jevnlig ettersyn av takflater for tidlig avdekking av lekkasjer og skader

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport



Stål/Alu. plater på bolig



Decra/Powertec el på tilbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål fra byggeårene/moderniseringsår.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og terreng nær bygningen dersom tiltak ikke utføres.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke generelt krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, men etter gjeldende sikkerhetsprinsipper i Teknisk forskrift (TEK) skal snøfangere etableres der snø- og isras kan utgjøre fare for personer, dyr, installasjoner eller tilstøtende arealer. Basert på tilgjengelig informasjon vurderes det ikke som behov for umiddelbare tiltak knyttet til snøfangere.

Takstige har ikke tilfredsstillende innfestning til bærende konstruksjon. Dette avviker fra krav til sikker adkomst for arbeid på tak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å sikre tilfredsstillende vannavledning og forskriftsmessig sikkerhet ved ferdsel på tak:

- Etablere løsning for bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur (f.eks. terrengfall, betongrenne eller fleksibelt utkast-rør).

- Kontrollere og sikre korrekt fall på terreng bort fra grunnmur ved nedløp

- Utbedre innfestning av takstige til bærende konstruksjon iht. monteringsanvisning.

- Vurdere behov for snøfangere der takflater vender mot områder med ferdsel eller opphold

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger består av tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon relatert til byggeårene. Fasader har liggende malt bordkledning med alder fra moderniseringsåret. Det er registrert utlekting av opprinnelig bolig, som kan indikere etterisolering og etablering av ny vindsperre (konstruksjonsoppbyggingen er ikke bekreftet). Arbeidene fremstår utført i nyere tid, men eksakt utførelsestidspunkt og dokumentasjon er ikke fremlagt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse i henhold til krav gjeldende på utførelsestidspunktet etter Teknisk forskrift (TEK). Det er registrert behov for vedlikehold og overflatebehandling innen rimelig tid, særlig på sør- og vestvendte fasader.



Yttervegg, opprinnelig bolig



Underkant bordkledning, utforet vegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler over tilbygg og sperrekonstruksjon i tre med trobord over opprinnelig bygning, relatert til byggeårene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert varierende og delvis manglende isolering samt manglende vindsperre over isolasjon på kaldloft. På eldre del av boligen er det ikke registrert etablert fuktsperre i himling mot kaldloft. Manglende fuktsperre mellom oppvarmede rom og kaldt loft gir økt risiko for transport av fuktig inneluft opp i konstruksjonen med fare for kondens, og over tid utvikling av sopp-, råte- og fuktskader med mulig negativ påvirkning på inneklima og konstruksjonens levetid.

Ved befaring fremstod kaldloftet over opprinnelig bolig med tilsynelatende normalt godt miljø uten synlige misfarginger eller svertesopp, noe som kan indikere fungerende lufting på befaringstidspunktet. Forholdet representerer likevel et avvik fra anbefalt konstruksjonsoppbygning etter Teknisk forskrift (TEK), og bør holdes under oppsikt da risiko for skadeutvikling foreligger dersom forholdene endrer seg.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre forebyggende tiltak for å redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, samt sikre en mer robust konstruksjonsoppbygning i henhold til Teknisk forskrift (TEK):

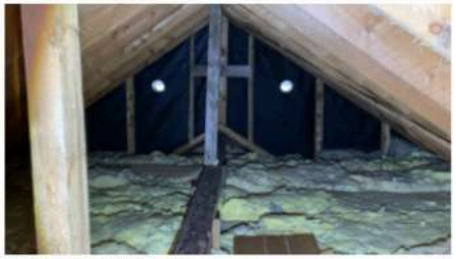
- Etablere fuktsperre i himling mot kaldloft på eldre del av boligen der dette mangler.

- Etterisolere kaldloft der isolasjonsnivået er varierende eller utilstrekkelig

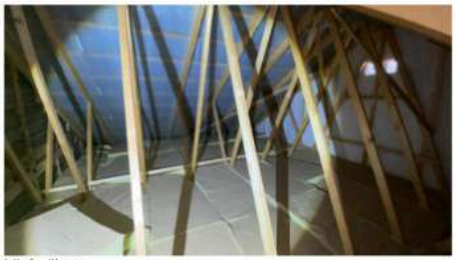
- Etablere eller komplettere vindsperre over isolasjon der dette ikke er tilfredsstillende utført.

- Kontrollere og sikre tilstrekkelig ventilasjon av kaldloft.

- Følge opp med jevnlig kontroll av kaldloft for tidlig avdekking av eventuell fukt- eller soppdannelse.



Kaldloft opprinnelig bolig



Kaldloft tilbygg



Manglende fuktsperre, kaldloft eldre del

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006. I kjeller er det koblede vinduer fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, samt slitasje og sprekker i karmer. På flere kjellervinduer er det registrert manglende underbeslag og utilstrekkelig tetting rundt karm. Dette øker risiko for vanninntrenging i overgang mellom vindu og vegg, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdene avviker fra anbefalt utførelse etter Teknisk forskrift (TEK). Det må påregnes vedlikehold og delvis utskifting, særlig av kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere risiko for fuktskader og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid for vinduene i henhold til Teknisk forskrift (TEK):

- Montere underbeslag på kjellervinduer der dette mangler

- Etablere tilfredsstillende tetting rundt vinduskarmer i kjeller

- Vedlikeholde eller reparere karmer med sprekker og slitasje

- Justere eller utbedre vinduer som er vanskelig å åpne/lukke

- Påregne utskifting av enkelte kjellervinduer med redusert tilstand

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport

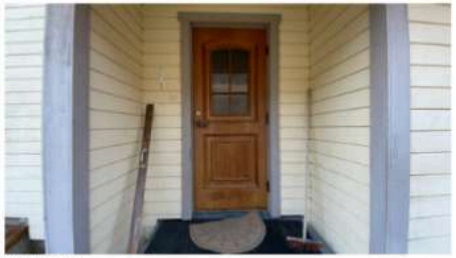


Kjellervind

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre av varierende alder (trolig etter 2000). Dørene fremstår som normalt fungerende ved befaringen, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt. Utførelsen vurderes å være i samsvar med forventet standard relatert til alder og normal bruk.



Hovedytterdør



Balkongdør /skyvedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Balkongen er understøttet av søyleblokker som ikke er slemt/betongpusset. I henhold til produsentanbefalinger bør slike blokker overflatebehandles for å redusere vannopptak og frostpåvirkning ved eksponering for nedbør og temperaturvariasjoner. Manglende overflatebehandling gir økt risiko for nedbrytning over tid og avviker fra anbefalte løsninger for bestandighet etter Teknisk forskrift (TEK) og produsentanvisning. Dersom forholdet ikke utbedres, foreligger risiko for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

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

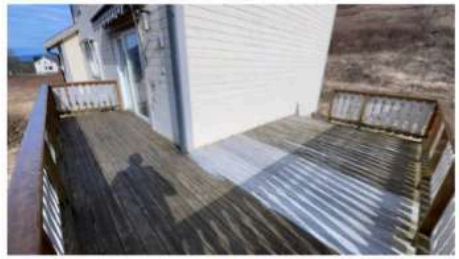
Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere vannopptak og frostpåvirkning i søyleblokker og sikre tilfredsstillende bestandighet i henhold til Teknisk forskrift (TEK):

- Utføre slemming eller sementbasert puss på synlige søyleblokker i henhold til produsentanbefaling.

- Etablere jevnlig ettersyn av søyleblokker for å forebygge videre skadeutvikling



Ubehandlet leca søyleblokker



Vest- og sørvendt balkong

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har strekkmetalltrapp mot hovedinngang og tretrapp mot balkong. Trappene fremstår med konstruksjoner som er vanlige og hensiktsmessige i forhold til bruk og byggeperiode. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier avvik fra forventet funksjon ved befaringen. Konstruksjonene vurderes å være i samsvar med forventet nivå relatert til alder og bruk

Tilstandsrapport



Tretrapp mot balkong



trekkmetalltrapp mot hovedinngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av furubord/plank og belegg. Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte plater/finérplater. Himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater er tidvis modernisert, og standard vurderes samlet sett å være relatert til byggeårene og senere moderniseringer. Det er registrert normal forventet bruksslitasje uten vesentlige avvik. Forholdet vurderes å være i samsvar med forventet nivå sett i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

På målested i stue er det målt ca. 15 mm gjennom rommet og ca. 18 mm innenfor 2 meter.
På målested i kjøkken er det målt ca. 12 mm gjennom rommet og ca. 12 mm innenfor 2 meter.

Registrerte avvik overskrider grenseverdier for tilstandsgrad 0–1 etter måleregler i NS 3600. Forholdet vurderes som typisk for konstruksjonstype og alder, men representerer måleavvik utover anbefalt nivå.

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.

Det anbefales å vurdere tiltak ved fremtidig rehabilitering dersom det er behov for forbedret planhet og komfortnivå:

- Vurdere oppretting av gulv ved fremtidig renovering.

- Kontrollere konstruksjonens utvikling over tid ved endringer i skjevheter eller setninger.

- Utføre tiltak dersom avvik gir funksjonsmessige ulemper eller øker over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue og vedovn i kjøkken, samt sotluke i kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det skal normalt være minimum 30 cm avstand fra ildsted til brennbart materiale i alle retninger (opp, ned, til sider og fram) for å redusere fare for brannspredning ved strålevarme. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er målt for liten. Forholdet avviker fra krav til sikker utførelse etter Teknisk forskrift (TEK).

Det er registrert svelling i takplate rundt pipegjennomføring i 2. etasje og rennemerker etter sotvann på pipestamme i kaldloft. Forholdene kan skyldes tidligere lekkasje ved takgjennomføring før utskifting av pipebeslag. Det ble ikke registrert fukt ved befaringen, men forholdet må holdes under oppsikt. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å sikre forskriftsmessig avstand til brennbart materiale og kontroll av tetthet ved pipegjennomføring:

- Etablere større avstand mellom ildsteder og brennbart materiale i henhold til gjeldende krav.

- Undersøke og kontrollere tetting rundt pipegjennomføring i tak.

- Kontrollere pipebeslag og gjennomføring for lekkasjer.

- Følge opp rennemerker etter sotvann på pipestamme i kaldloft og utbedre dersom lekkasje påvises.

Kostnadsestimat avhenger av valgt løsning og kan variere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ovn i kjøkken



Peisovn i stue



Sotluke i kjeller/krypkjeller



Sotvann på pipe i kaldloft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har kun utvendig adkomst via luke/lemmer fra utvendig trapp. Kjellergulv består av betong og delvis jordgulv. Vegger er utført i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er registrert frilagt plast-/isoporisolasjon på enkelte yttervegger uten brannhemmende kledning.
Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Jordgulv uten fuktsperre gir økt risiko for fuktbelastning og fuktig miljø i kjeller med fare for skadeutvikling over tid. Frilagt plastisolasjon avviker fra krav til brannsikker utførelse etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastning og bedre inneklimaforhold i kjeller:

- Etablere plastfolie/fuktsperre på jordgulv.

- Vurdere tiltak mot fuktinntrengning i kjellergulv og kjellermur.

- Kle inn frilagt plast-/isoporisolasjon med brannhemmende materiale.

- Øke ventilasjonen i kjeller for å redusere fuktbelastning.

- Følge opp fuktforhold i kjeller med jevnlig kontroll for å forebygge skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Kjellerrom m/jordgulv



Frilagt plastisolasjon/isopor



Utvendig adkomst mot kjeller

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygg til bolig har krypkjeller/-rom med antatt trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har etablert ventiler, men det er ikke adkomst til rommet og innvendig inspeksjon er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller er en konstruksjonstype med forhøyet risiko for fukt-, sopp- og råteskader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner som følge av fukt fra grunnen og kondens ved temperaturforskjeller. Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand.
Det er ikke registrert tegn til skader fra tilgjengelige observasjoner, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og følge opp konstruksjonen for å redusere risiko for uoppdagede fukt- og råteskader:

- Etablere adkomst til krypkjeller for kontroll av konstruksjon, fuktforhold og evnt fukttildekket grunn.

- Kontrollere ventilasjon og grunnforhold ved fremtidig inspeksjon.

- Overvåke konstruksjonen og gjennomføre nærmere undersøkelse ved behov.



Kryprom under tilbygg - mangler adkomst

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til 2. etasje og betongtrapp til kjeller med adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Betongtrappen mot kjeller er bratt og følger ikke anbefalte mål for inntrinn og opptrinn. Forholdet påvirker gangkomfort og sikkerhet ved bruk, men trappen fungerer til sitt formål. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak ved fremtidig ombygging dersom forbedret sikkerhet og gangkomfort ønskes:

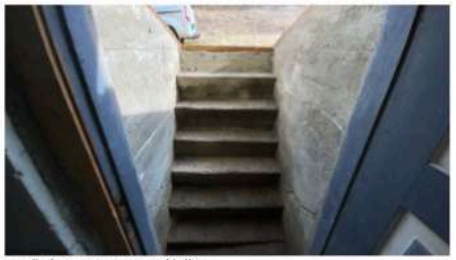
- Vurdere ombygging eller tilpasning av trapp til mer anbefalte trinnforhold på kjelertrapp.

- Etablere håndløper der dette mangler for begge trappene og gode sklisikre overflater dersom dette ikke foreligger.

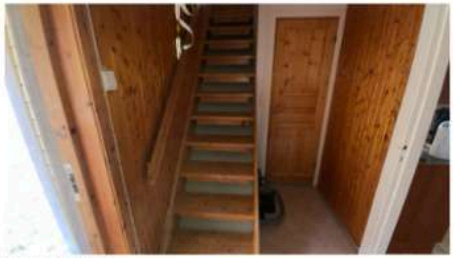
Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Utvendig betongtrapp mot kjeller



Tretrapp mot 2.etg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige finérdører og furu fyllingsdører relatert til byggeårene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert monteringsavvik på enkelte dører, med skjevheter og dører som tar i karm. Enkelte dører har behov for justering for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Forholdet avviker fra forventet funksjonsnivå etter prinsipper i Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak

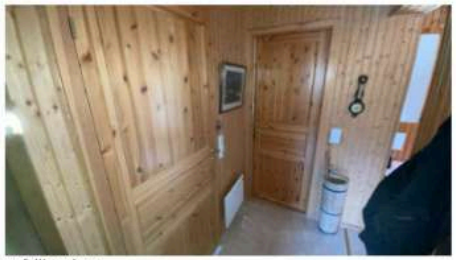
• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å gjennomføre enkle justeringstiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon:

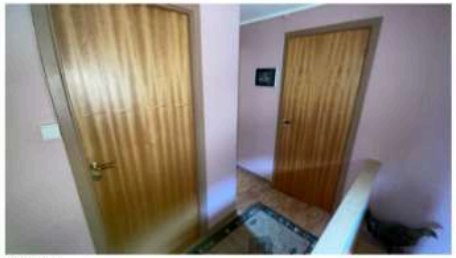
- Justere dørblad og hengsler der dører tar i karm.

- Kontrollere og rette opp monteringsavvik der dette er mulig.

- Utføre løpende vedlikehold ved behov.



Furu fyllingsdører



Finèrdører

VÅTROM

1.ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bad har gulvmontert toalett, dusj på vegg og enkel innredning med servant på underskap. Det er opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Rommet har naturlig ventilasjon via lufteløp i pipe og åpningsvindu.
Gulv har vinylbelegg med sterk misfarging. Vegger har våtromsplater med manglende innfesting i nedre kant. Fuktskader bak plater kan ikke utelukkes avhengig av tidligere brukssyklus. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtromsarbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift (TEK) fra før 1997 og har en alder som overstiger forventet teknisk levetid. I henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og Norsk takst skal våtrom av eldre dato også vurderes opp mot dagens krav.
Bad uten dokumentert membran eller moderne slukløsning anses ikke egnet for dusjing direkte på gulv og må benyttes med dusjkabinett.
Dersom våtrom avviker fra dagens krav til tettesjikt og sluk – enten som følge av alder, materialvalg, fravær av dokumentasjon eller endret bruk – skal det gis tilstandsgrad 3 selv om det ikke foreligger observerte lekkasjer. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå løsning som tilfredsstiller gjeldende krav:

- Etablere nytt dokumentert tettesjikt i gulv og vegger i våtsoner.

- Skifte sluk og tilpasse slukløsning til dagens krav.

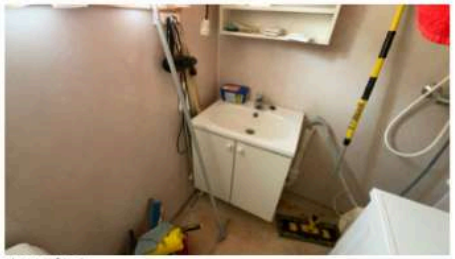
- Oppgradere røropplegg ved rehabilitering.

- Kontrollere og utbedre veggkonstruksjon bak våtromsplater.

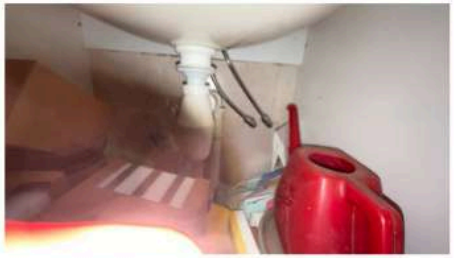
- Sørge for dokumentasjon av utførte arbeider.

Kostnadsestimat vil avhenge av standardvalg og kan variere mye.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom/Bad





Misfarget belegg

1.ETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra stue i forbindelse med inspeksjon av tilstøtende konstruksjon mot vaskerom/bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollpunktet. Det er utført fuktkvotemåling i konstruksjonen med måleresultat ca. 12,3 vekt%, som ligger innenfor normalverdier for tørt treverk. Resultatet må vurderes i sammenheng med registrerte forhold beskrevet under punktet for vaskerom/bad, herunder manglende dokumentasjon på tettesjikt og registrerte forhold ved våtromsplater.

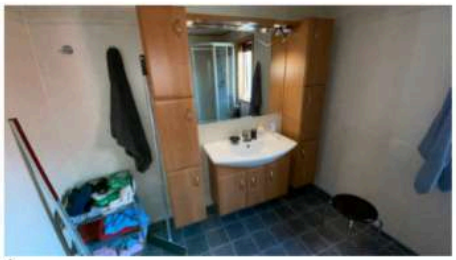
1.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for våtrommet vurderes å være Teknisk forskrift fra perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for utførte våtromsarbeider. Byggeår er ikke dokumentert og er lagt til grunn med bakgrunn i opplysninger fra matrikkel. Matrikkelopplysninger baserer seg på tidspunkt for utstedelse av ferdigattest og kan være senere enn faktisk oppføringstidspunkt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen tilfredsstiller krav etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.



Bad

1.ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromstapet/belegg og himling har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er montert vindu/dør i våtsone. Under forutsetning av bruk av dusjkabinett vurderes plasseringen av vinduet å kunne fungere uten vesentlig risiko for vannbelastning. Ved endret bruk eller omorganisering av rommet med direkte dusjing mot vegg/vindu vil det være risiko for oppfukting, oppsvelling og materialforringelse med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK) dersom vegg/vindu utsettes for direkte vannbelastning.

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

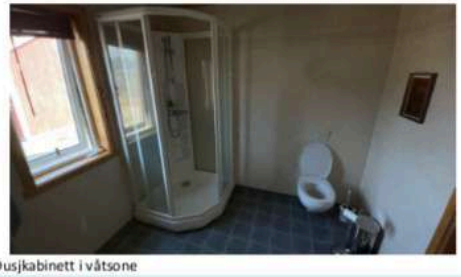
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å sikre at vegg og vindu ikke utsettes for direkte vannbelastning:

- Benytte dusjkabinett for å redusere vannbelastning mot vegg og vindu.

- Ved endret bruk må vindu tilpasses for våtsone eller flyttes.

- Utføre tiltak dersom vannbelastning mot konstruksjonen oppstår.



Dusjkabinett i våtsone

1.ETG > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk i de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann. Det er ikke registrert lokalt fall i dusjsone i henhold til krav.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mindre enn 25 mm. Oppkant ved dørterskel er målt til mindre enn 15 mm. Utførelsen av membranoppkant ved dør og vegger er ikke kjent uten destruktive inngrep. Forholdet innebærer risiko for overrenning til tilstøtende rom ved lekkasje.

I henhold til Teknisk forskrift (TEK97 - 2010) skal gulv i våtrom ha fall mot sluk i de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann ex lokalt fall i dusjsonen. Registrert utførelse vurderes å avvike fra dette funksjonskravet og medfører økt risiko for stående vann på gulv og overrenning til tilstøtende rom pga lav dørterskel/membranoppbrett mot dørterskel.

Manglende eller redusert fall til sluk kan medføre stående vann på gulvet, redusert sklisikkerhet og økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk.
Lav membranoppkant ved dør øker risiko for overrenning mot tilstøtende rom/ tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å sikre tilfredsstillende fallforhold og redusere risiko for vannskader:

- Etablere tilfredsstillende fall mot sluk i våtsone.

- Øke membranoppkant ved dør til anbefalt nivå.

- Oppgradere gulvkonstruksjon med dokumentert tettesjikt ved rehabilitering.



Gulvfliser



Gulv ved dørterskel ca. 10 mm

1.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaringen, men forholdet representerer en risikokonstruksjon med usikker restlevetid.
Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen tilfredsstiller krav etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tettesjikt og sluktilkobling for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand:

- Kontrollere membranløsning ved tilgjengelige gjennomføringer og sluk.

- Undersøke utførelse bak innebygd sisterne ved fremtidige arbeider.

- Følge opp konstruksjonen med jevnlig tilsyn og vurdere oppgradering ved rehabilitering.



Plastsluk

1.ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap, lyssatt speil over servantplass, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende dreneringsløsning eller lekkasjesikring innebærer risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, med fare for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne:

- Etablere dreneringsløsning eller lekkasjevarsling fra sisterne/sisternekasse.

- Kontrollere utførelse av sisternekasse ved fremtidige arbeider.

- Følge opp konstruksjonen med jevnlig tilsyn for å redusere risiko for skjulte fuktskader.



Manglende avrenningsløsning fra toalett

1.ETG > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og løsning for veggvifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekksvifte er defekt.

Veggvifte/avtrekksvifte er ikke etablert ved befaringen og vurderes som defekt/manglende. Rommet har derfor kun naturlig ventilasjon. Dette gir ikke tilfredsstillende luftutskifting i våtrom og avviker fra anbefalte løsninger etter Teknisk forskrift (TEK). Mangelfull ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å etablere fungerende mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting:

- Installere eller utbedre veggvifte/avtrekksvifte.

- Kontrollere at ventilasjonen gir tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

- Følge opp ventilasjonsforhold for å redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ventilasjon uten vifte

1.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår er ukjent og årstall er hentet fra matrikkelinformasjon for tilbygg og kan avike fra virkelig byggeår.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenets alder er ukjent, men innredningen kan være etablert i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen rundt 2006. Forholdet er ikke dokumentert og alder bør kontrolleres nærmere.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller nærmere avklare alder på kjøkkeninnredning og tilhørende installasjoner dersom tilgjengelig.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Ventilasjonsløsningens alder er ukjent, men anlegget kan være etablert i forbindelse med tilbygg og modernisering av boligen rundt 2006. Forholdet er ikke dokumentert og alder bør kontrolleres nærmere. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for ventilering av matos og fukt fra kjøkken.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plastrør (rør-i-rør-system) samt kobberrør med og uten plastkappe.

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vannledninger og koblinger av kobber. Det er ikke registrert funksjonssvikt eller lekkasjer ved befaringen, men eldre kobberanlegg med koblinger og sveiseskjøter har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer som følge av alder, slitasje og irrdannelse. Forholdet vurderes opp mot forventet levetid og prinsipper i Teknisk forskrift (TEK).

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

Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og påregne fremtidig utskifting av eldre kobberrør og koblinger ved behov:

- Kontrollere koblinger og synlige rørstrekk jevnlig.

- Påregne gradvis utskifting av eldre kobberrør ved rehabilitering eller lekkasje.

- Utføre tiltak dersom det oppstår tegn til lekkasje eller korrosjon.


Plastrør, rør i rør


Kobberrør m/plastkappe

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsanlegget er i hovedsak skiftet ut etter opprinnelig byggeår, men enkelte eldre rørkomponenter er fortsatt registrert i anlegget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringen. Utførelsen vurderes samlet sett å være i samsvar med forventet standard relatert til alder og moderniseringsgrad.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledningene (gjelder eldre avløpsledninger). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men ut fra alder må det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på eldre komponenter.

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

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

- Gjennomføre jevnlig kontroll av synlige avløpsrør og rørdeler for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt.

- Påregne utskifting av eldre avløpskomponenter etter hvert som de når slutten av forventet levetid eller ved rehabilitering av tilstøtende konstruksjoner.

- Utføre nødvendige tiltak dersom det registreres lekkasjer, korrosjon, deformasjoner eller redusert funksjon i anlegget.

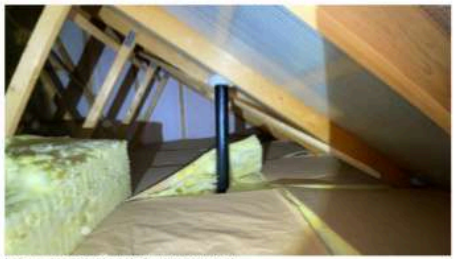

Plastrør


Stakeluke

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport


Avlufting kloakk i kaldloft, durgoventil

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og ventilasjon gjennom pipe i 1. og 2. etasje. Ventilasjonsløsningen er i hovedsak relatert til byggeårene. Det er registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i kjeller, hvor ventiler i hovedsak mangler eller fremstår utilstrekkelige.

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

Mangelfull luftutskifting i kjeller kan medføre økt luftfuktighet, kondensdannelse og risiko for fukt-, sopp- og råteskader i konstruksjoner og overflater over tid. Forholdet avviker fra anbefalte prinsipper for ventilasjon etter Teknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

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

- Etablere eller forbedre ventilasjon i kjeller for å sikre tilfredsstillende luftutskifting der dette er påkrevd.

- Kontrollere at eksisterende ventiler er åpne og fungerer som forutsatt.

- Følge opp kjelleren med tanke på fuktutvikling og kondensproblematikk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, og det er ikke kjent om anlegget tidligere har vært vedlikeholdt av fagpersonell. Anbefalt serviceintervall for varmepumper er normalt hvert 2.–3. år. Tidspunkt for anbefalt service vurderes å være passert. Manglende service kan over tid medføre redusert effekt, økt energiforbruk, dårligere inneklima og forkortet levetid på anlegget.

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

For å opprettholde anleggets funksjon, energieffektivitet og forventede levetid, må følgende tiltak gjennomføres:

- Gjennomføre service og funksjonskontroll av varmepumpen utført av kvalifisert fagperson.

- Rengjøre og kontrollere innedel, utedel og filtre.

- Etablere rutiner for periodisk service i henhold til produsentens anbefalinger.


Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Berederen er registrert å være over 20 år gammel. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen, og anlegget fremstår å være i normal drift. Alder medfører imidlertid økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt sammenlignet med nyere beredere.

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

For å opprettholde anleggets funksjon og redusere risiko for vannskader, må følgende tiltak gjennomføres:

- Følge opp berederen med jevnlig kontroll for tegn til lekkasje, korrosjon eller funksjonssvikt.

- Påregne utskifting av berederen som følge av alder og redusert restlevetid.

- Vurdere utskifting før eventuell lekkasje eller driftsstans oppstår.

Kostnadsestimat vil avhenge av valgt beredertype, kapasitet og installasjonsomfang, og kan variere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



200 l Vv-bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeårene og er med varierende alder og utførelse. Anlegget fremstår som normalt utbygget for sin tid, med installasjon av lys og stikkontakter i et omfang som vurderes som tilfredsstillende sett opp mot alder og bygningstype. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes som alminnelig godt ivaretatt ut fra installasjonstidspunkt med bærer noe preg av noe mindre kapasitet sett i forhold til dagens krav.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller kontroll av anlegget etter opprinnelig installasjon. Dette medfører usikkerhet om tilstand og forskriftsmessig utførelse av eventuelle tidligere arbeider.

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.
   1953 Tidspunkt for installasjon eller eventuell totalrehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent. Med bakgrunn i fremlagte tegninger er bygningen tilbygget ca. 2006, og deler av det elektriske anlegget vurderes å være fra denne perioden. Anlegget fremstår samtidig å være delvis modernisert sammenlignet med boligens opprinnelige byggeår ca. 1953. Omfanget av eventuelle oppgraderinger og utskiftinger er ikke dokumentert.

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter når anlegget sist ble totalt rehabilitert fra inntakssikring og videre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets alder, oppbygning og utførte arbeider.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er installert varmepumpe etter opprinnelig byggeår. Bad, soverom, gang og bod er tilbygget boligen ca. 2006. Arbeidene vurderes å ha utløst elektriske tilleggsarbeider i forbindelse med utvidelse og modernisering av boligen. Det er registrert relativt nytt sikringsskap og fordelingsskap i boligen, men alder og utførelsestidspunkt er ukjent. Det elektriske anlegget fremstår med varierende alder på elektriske komponenter og kabelstrekk, relatert til opprinnelig byggeår og senere moderniseringer. Omfang, utførelse og tidspunkt for de elektriske arbeidene er ikke dokumentert. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon for utførte elektriske installasjoner.

   Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført av registrert elektroforetak og i henhold til krav gjeldende på utførelsestidspunktet.

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?
   Ukjent Det er ikke kjent om det foreligger kontrollrapport fra Det lokale el.tilsyn (DLE). Manglende informasjon om tidligere tilsyn og eventuelle påpekte avvik medfører usikkerhet knyttet til anleggets kontrollhistorikk og dokumenterte tilstand.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det er ikke kjent om sikringer eller øvrige vern i det elektriske anlegget løser ut ved feil eller overbelastning. Anleggets sikkerhetsfunksjoner er ikke funksjonstestet som en del av tilstandsundersøkelsen. Manglende informasjon om vernets funksjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets faktiske sikkerhetsnivå.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Det er ikke kjent om det har vært branntilløp, termiske skader, varmgang, feil ved kontaktpunkter eller andre hendelser knyttet til boligens elektriske anlegg. Opplysninger om tidligere skader eller avvik er ikke dokumentert eller fremlagt/opplyst. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til anleggets historikk og eventuelle tidligere feil eller belastninger.

Generelt om anlegget

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

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

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport

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 Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og lang tid siden deler av anlegget ble installert medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, utførelse og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav etter Teknisk forskrift (TEK). Det er også registrert manglende innfesting av enkelte el.kabler.

    Manglende dokumentasjon og registrerte avvik gir et begrenset grunnlag for vurdering av anleggets sikkerhet og forskriftsmessige utførelse.

Generell kommentar

For å opprettholde tilfredsstillende elsikkerhet og avklare anleggets tilstand, må følgende tiltak gjennomføres:

- Innhente tilgjengelig dokumentasjon på det elektriske anlegget, herunder samsvarserklæringer og eventuelle DLE-rapporter.

- Gjennomføre utvidet el.kontroll utført av registrert elektroforetak.

- Kontrollere vern, sikringer og øvrige sikkerhetsfunksjoner. Utbedre manglende innfesting av el.kabler.

- Utbedre eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll.

Kostnadsestimat vil avhenge av omfanget av nødvendige undersøkelser og eventuelle tiltak, og kan variere.



Fordelingskap i 2.etg



Sikringskap m/kursfortegnelse, 1.etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller grunnundersøkelser som beskriver byggegrunnens sammensetning eller stabilitetsforhold.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering, og kontaktperson har ikke kjennskap til om drenering er etablert eller tilstanden på bygningsdelen. Dersom drenering foreligger antas denne å være fra byggeårene. Dreneringssystemet er en skjult konstruksjon og kan ikke vurderes visuelt ved en ordinær tilstandsundersøkelse. For å fastslå tilstand og funksjon må det gjennomføres kamerainspeksjon, graving eller andre nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

På eldre del av bygningen er det ikke registrert synlig fuktsikring på grunnmur. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje på den eldre delen av bygningen. Type, alder og utførelse på eventuell drenering og fuktsikring er ukjent.

Normal forventet teknisk levetid for drenering er ca. 20–60 år, avhengig av materiale, utførelse og grunnforhold. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Dersom drenering er etablert, vurderes mer enn halvparten av forventet levetid å være passert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

- Gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og funksjon på drenering og fuktsikring.

- Etablere utvendig fuktsikring med klemlist på eldre del av grunnmuren der dette mangler.

- Overvåke kjeller- og grunnmurskonstruksjoner for tegn til fuktgjennomtrengning og skadeutvikling.

- Påregne fremtidig utskifting av drenering og fuktsikring ved rehabilitering eller dersom fuktproblemer oppstår.

For å oppnå TG0 eller TG1 må drenering og fuktsikring dokumenteres eller fornyes. Tidspunkt for utskifting vil være avhengig av tilstand, grunnforhold og bruk av kjeller-/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur på eldre del av bygningen og grunnmur av antatt lettklinkerblokker på tilbygget del. Dokumentasjon på utførelse mtp armering, fundamentering ol. er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis skråriss/sprekkdannelse i grunnmur i kjeller samt i tilknytning til utvendig kjellernedgang. Skråriss er ofte et symptom på setninger eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene fremstår ved befaringen som begrensede, og det er ikke registrert forhold som tilsier at de har vesentlig betydning for grunnmurens bæreevne eller stabilitet på befaringstidspunktet.

Forholdet vurderes som normalt forekommende for konstruksjoner av denne alderen, men utvikling av sprekkene kan indikere pågående bevegelser i konstruksjonen eller underliggende grunnforhold. Eventuelle endringer i sprekkbredde, omfang eller utvikling over tid bør derfor følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å opprettholde konstruksjonens funksjon, hindre videre skader og ivareta bestandigheten, må følgende tiltak gjennomføres:

- Utføre lokal utbedring av registrerte sprekker i grunnmur.

- Overvåke registrerte skråriss og sprekker med jevnlige kontroller.

- Registrere og følge opp eventuelle endringer i sprekkbredde, lengde eller omfang.

- Innhente nærmere vurdering fra fagkyndig dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår tegn til videre setninger eller bevegelser i konstruksjonen.



Sprekkdannelse i grunnmur



Sprekkdannelse i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på tilnærmet flat avsats i vestvendt skrånet terreng.

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

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

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

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapport



Terrengforhold



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er av ukjent type og alder. Overgang fra innvendig avløpsrør i kjeller til utvendig ledning er registrert utført i plast, men den utvendige ledningen er ikke synlig og rørtype kan derfor ikke fastslås. Det er trolig etablert septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende løsning, jf. beskrivelse under punktet for septiktank.
Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og antas å være etablert ca. 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Til orientering arbeider Saltdal kommune med planer for utbygging av kommunalt avløpsanlegg på strekningen Rognan/Sundby–Nordnes. Områder på og omkring Røkland har vært omtalt i kommunale planer og utredninger knyttet til fremtidige avløpsløsninger.
Det kan derfor ikke utelukkes at eiendommer som i dag ikke er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, på et senere tidspunkt kan bli omfattet av krav om tilknytning dersom vilkårene etter plan- og bygningsloven samt kommunale vedtak er oppfylt.
Eventuelle fremtidige krav, tilknytningsavgifter, kostnader, ledningsføringer og tidspunkt for gjennomføring er ikke undersøkt som en del av dette oppdraget. Interessenter anbefales å innhente oppdaterte opplysninger fra Saltdal kommune vedrørende gjeldende planer og eventuell fremtidig tilknytningsplikt.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utvendige avløpsledninger. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

For å opprettholde anleggets funksjon og avklare tilstanden, må følgende tiltak gjennomføres:

- Gjennomføre kamerainspeksjon eller tilsvarende undersøkelser av utvendige avløpsledninger.

- Fremskaffe dokumentasjon på ledningsanlegget dersom slik finnes.

- Følge opp anlegget med jevnlig kontroll av funksjon og eventuelle tegn til lekkasjer eller tilbakeslag.

- Innhente oppdaterte opplysninger fra Saltdal kommune vedrørende eventuell fremtidig tilknytningsplikt til offentlig avløpsanlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har septiktank av ukjent type, størrelse, utførelse, standard og tilstand. Tanken ble ikke observert i terreng ved befaringen og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Septiktanken vurderes å være av eldre og ukjent konstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, kapasitet eller eventuelle oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Selv om anlegget vurderes å fungere på befaringstidspunktet, medfører alder og manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til funksjon, tetthet og restlevetid. På eldre avløpsanlegg kan skader og funksjonssvikt oppstå uten forutgående varsler.

Konsekvens/tiltak

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

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

- Gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare type, størrelse, utførelse og tilstand på septiktanken.

- Fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på anlegget dersom slik finnes.

- Kontrollere tankens funksjon, tetthet og eventuelle utslippsforhold.

- Påregne oppgradering eller utskifting dersom undersøkelser avdekker svikt eller manglende funksjon.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Samlet oppsummering av HMS-relaterte avvik knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet og tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke kjent at det er utført radonmålinger, og bygningen er ikke utført med dokumentert radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper, og innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyden på innvendig trapp er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det er videre registrert mangler eller skader ved røykvarslerutstyr i forhold til gjeldende krav i forskrift om brannforebygging.

Forholdene representerer ikke nødvendigvis avvik i forhold til byggeår og opprinnelige forskriftskrav, men innebærer redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

- Gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i bygningen.

- Montere rekkverk på utvendige trapper.

- Montere håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

- Utbedre eller skifte røykvarslerutstyr slik at dette tilfredsstiller gjeldende krav.

- Vurdere å øke rekkverkshøyden på innvendig trapp for å oppnå bedre personsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Uhus m/garasje



Anvendelse

Byggeår
1955

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

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

Beskrivelse

Frittstående uthus/garasje over 2 etasjer med enkel konstruksjon og standard. 1. etasje består av åpen garasje med en biloppstillingsplass samt bodrom. 2. etasje har trebjelkelag med plategulv og adkomst via stige. Permanent trapp anbefales etablert av hensyn til sikker bruk.

Bygningen har delvis støpt grunnmur, gulv av grus og betongplate, bindingsverks- og stolpekonstruksjon med stående trekledning samt saltak tekket med stålplater og bølgeblikk. Det er fremført strøm med delvis og enkel elektrisk installasjon. Bygningen var ved befaringen i bruk og delvis fylt med løsøre, noe som begrenset den visuelle inspeksjonen.

Det er registrert malingsavflassing på bordkledning og vindskier, delvis råteskader i nedre del av bordkledningen mot terreng samt for liten avstand mellom trekledning og terreng, noe som gir økt risiko for oppfukting og videre råteutvikling. Videre er det registrert manglende takrenner og nedløp, knuste vindusglass samt retnings- og høydeavvik i gulv og vegger. Opplagring/fundamentering bør kontrolleres nærmere. Takkonstruksjonen bør gjennomgås med hensyn til materialvalg, innfestninger og generell tilstand.

Bygningen fremstår med enkel standard og et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

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



Uthus m/garasje

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Garasje er oppført som tilbygg etter boligens opprinnelige byggeår. Eksakt byggeår er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging, utførelse og hvilke tekniske krav (Teknisk forskrift (TEK)) som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell byggesøknad eller ferdigstillelse. Forholdet vanskeliggjør vurdering av konstruksjonens tekniske tilstand og forskriftsmessighet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Våningshus: Stue, Kjøkken, Vaskerom, Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, 5 Bod, Kott

Andre bygg: Uhus m/garasje
Bruksareal andre bygg: 114 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen består av en eldre enebolig oppført ca. 1953, senere tilbygget og delvis modernisert omkring 2006. Boligen ligger på Raudsand i et landlig område med spredt boligbebyggelse og tidligere landbrukseiendommer.
Boligen fremstår som beboelig og funksjonell, men har flere bygningsdeler og tekniske installasjoner med høy alder og registrerte vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette gjelder blant annet våtrom, drenering og fuktsikring, privat avløpsanlegg samt enkelte tekniske installasjoner og konstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med et fungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt på bakgrunn av disse omsetningene, eiendommens beliggenhet, standard, tekniske tilstand og registrerte avvik i tilstandsrapporten.

Markedsverdi vurderes til kr.1.200.000,- Verdien forutsetter normal eksponeringstid i markedet og salg i dagens stand.

Sammenlignbare salg

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyriveien 23 ,8250 ROGNAN 178 m²	1948	4 sov	11-12-2025	3 050 000	**2 950 000**		2 950 000	**16 573**
2	Østersida 68 ,8252 ROGNAN 108 m²	1920	2 sov		1 750 000				**16 204**
3	Gammelveien 26 ,8252 ROGNAN 162 m²	1960	4 sov	19-05-2026	1 850 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 580**
4	Runden 5 ,8250 ROGNAN 119 m²	1961	5 sov	15-10-2024	2 200 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 115**
5	Rådhusgata 15 ,8250 ROGNAN 107 m²	1965	3 sov	14-08-2025	2 350 000	**2 150 000**		2 150 000	**12 798**
6	Østersida 106 ,8252 ROGNAN 103 m²	1940	4 sov	29-08-2022	650 000	**1 000 000**		1 000 000	**9 709**
7	Østersida 138 ,8252 ROGNAN 158 m²	1948	6 sov	03-03-2026	1 250 000	**1 650 000**		1 650 000	**8 684**
8	Østersida 60 ,8252 ROGNAN 118 m²	1800	2 sov	16-10-2025	600 000	**550 000**		550 000	**4 661**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feiing/ Tilsynsavgift - 2026, årsprognose	Kr.		419
Vannavgift - 2026, årsprognose	Kr.		7 938
Slamavgift - 2026, årsprognose	Kr.		2 273
Eiendomsskatt 2026, årsprognose	Kr.		2 298
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**13 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 170 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**		**1 550 000**

Uhus m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	710 000
Sum teknisk verdi - Uhus m/garasje	**Kr.**		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 690 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

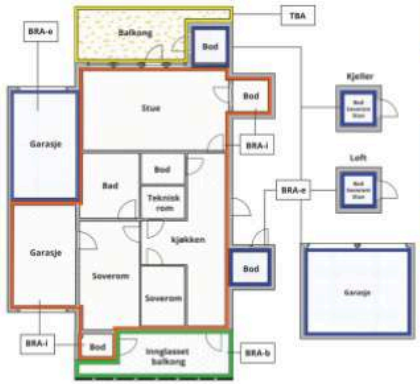
Hva er måleverdig areal?

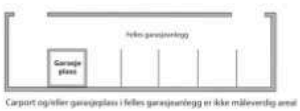
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg	75			75			75
2.etg	48			48			48
Kjeller						32	32
Kaldoft							
SUM	**123**					**32**	**155**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, gang, soverom 1, bad, bod 1		
2.etg	Bod, gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller		Bod 2, bod 3, bod 4	
Kaldoft	Kott		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlige. Areal er beregnet ut fra måleverdige deler i henhold til gjeldende måleregler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulv er minimum 1,90 m over en bredde på minst 0,60 m. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige og ha gangbart gulv.

Kjelleren er ikke medregnet som måleverdig areal da den mangler fast/gangbart gulv og stedvis har for lav takhøyde til å oppfylle kravene til måleverdig areal. Rommenes faktiske bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om arealet er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg oppført ca. 2006/2007, byggesak 06/1247 datert 03.07.2006. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

- For opprinnelig bolig er det ikke fremlagt nødvendig byggesaksdokumentasjon, herunder tegninger, byggesøknad, ferdigattest eller tilsvarende dokumentasjon. Samsvar mellom faktisk utførelse og bruk av den opprinnelige boligen opp mot godkjente byggesaksdokumenter er derfor ikke undersøkt eller verifisert. For å avklare bygningens godkjente utførelse og bruk anbefales det å fremskaffe tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør samsvar mellom faktisk utførelse og offentlig godkjente forhold undersøkes nærmere ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Uhus m/garasje

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg		51		51	20		51
2.etg		34		34		17	51
Markplan		29		29			29
SUM		**114**			**20**	**17**	**131**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Lager	
2.etg		Lager	
Markplan		Garasje	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner i 1. og 2.etg. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt.
Det anbefales fremlagt byggesaksdokumentasjon dersom tilgjengelig. Ved vesentlige endringer, bruksendring eller søknadspliktige tiltak må det påregnes nærmere undersøkelser og eventuell oppgradering til gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Under forutsetning av at opplysninger i eiendomsregisteret (matrikkel) er korrekte, er garasjen registrert tatt i bruk 03.07.2007 som tilbygg med bygningsnr. 188773273. Opplysningen legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som bekrefter utførelse, godkjenning eller ferdigstillelse etter gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK) på oppføringstidspunktet. Manglende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for verifikasjon av forskriftsmessig utførelse. Det anbefales fremlagt byggesaksdokumentasjon (tegninger, tillatelser og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) dersom tilgjengelig for å avklare forskriftsmessig status.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	9	42		0	4526.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Østersida 58

Hjemmelshaver
Olsen Knut Fritjof

Eierandel
1 / 1

Østersida 58, 8252 ROGNAN
Gnr 9 - Bnr 42
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raudsand, ca. 4 km fra Rognan sentrum, i landlige omgivelser preget av spredt boligbebyggelse og tidligere landbrukseiendommer. Området har tilgang til offentlig og privat servicetilbud gjennom Rognan sentrum, med skoler, barnehager, dagligvarehandel, legekontor, tannhelsetjenester, bibliotek, apotek og øvrige sentrumsfunksjoner.
Det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, herunder fiske, tur- og sykkelaktiviteter samt tilgang til Saltdalsfjorden. Området har også et variert idretts- og aktivitetstilbud. Kollektivtilbudet omfatter bussforbindelser i regionen og togforbindelse via Rognan stasjon på Nordlandsbanen.

Adkomstvei

Eiendommen har stigende adkomstforhold fra offentlig vei via gårdsvei med en lengde på ca. 80 meter. Adkomstforholdene fremstår som funksjonelle på befaringstidspunktet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannforsyningen vurderes som normal for eiendomstypen. Tilstand, alder og utførelse på private stikkledninger er ikke undersøkt utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp, trolig via septiktank med antatt overløp til grøft eller tilsvarende løsning. Forholdet er ikke kontrollert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver avløpsløsningen. Utvendige stikkledninger er ikke kjent, herunder type, alder, utførelse eller tilstand. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringen. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon, kapasitet, miljømessige forhold og restlevetid.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som skrånende, hvor bygningene er etablert på en tilnærmet flat avsats i vestvendt terreng. Omkringliggende arealer ved boligen er delvis opparbeidet og består av gruset adkomst og parkeringsareal, busker, gressbevokst terreng samt oppsatt tørkestativ. Tomten fremstår for øvrig med stedlig vegetasjon, herunder gressbevokst terreng, og med normal bruksmessig opparbeidelse sett opp mot eiendommens beliggenhet og bruk.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FI2066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT: 27.03.2026
Eliassen [illegible]ine Randi

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trine Randi Eliassen

Boligen

Østersida 58
8252 Rognan

1840-9/42/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Verge selger eiendommen på vegne av vergehaver

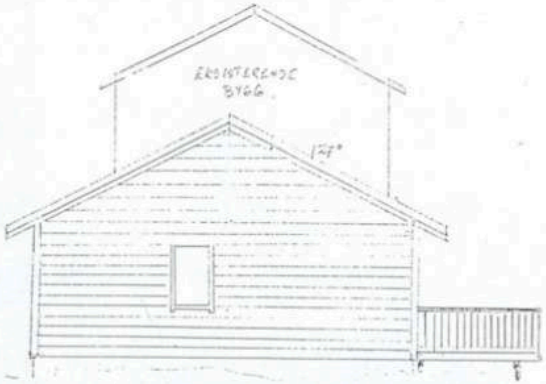
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

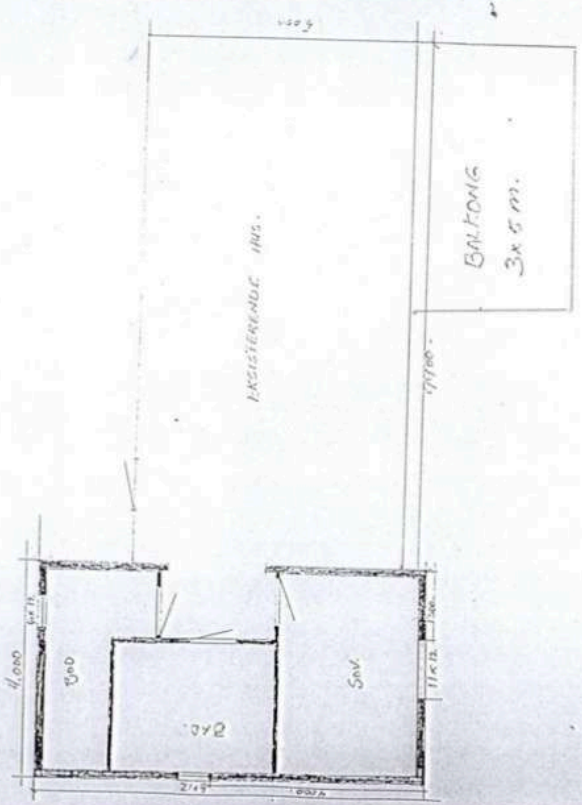
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

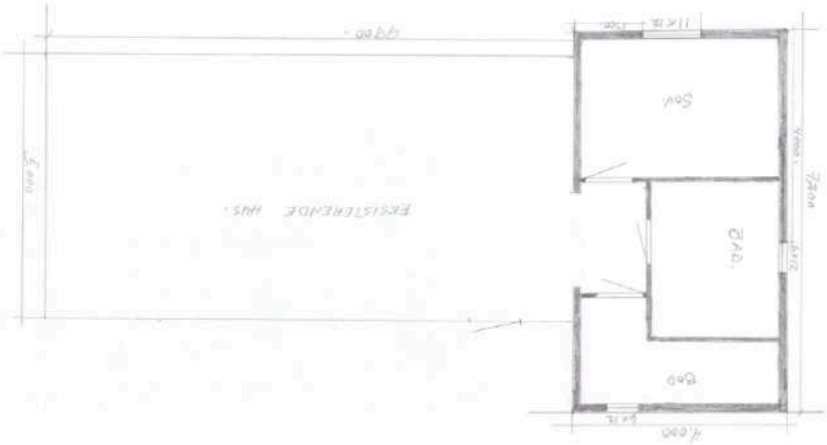
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



GODKJENT
Dato: 08.01.06 Sak.nr. 06/247
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling



GODKJENT
Dato: 08.01.06 Sak.nr. 06/247
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling



MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: **Saltdal kommune**

J.nr. 26/06

Målebrev nr. S 79

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	9	42	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	4533.5 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.6.2005		
Rekvirent	Sølvi Johansen	Gnr. 9	Bnr. 7
Bestyrer	Liv Røli		
Forretning	Delingsforretning for en parsell av gnr. 9, bnr. 7.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rognan	15.06.2006	SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling	
		Liv Røli	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
10 JULI 2006
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 8657

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 8657 Tinglyst: 10.07.2006 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
9	42	

Representasjonspunkt X 1012736 Y -64886

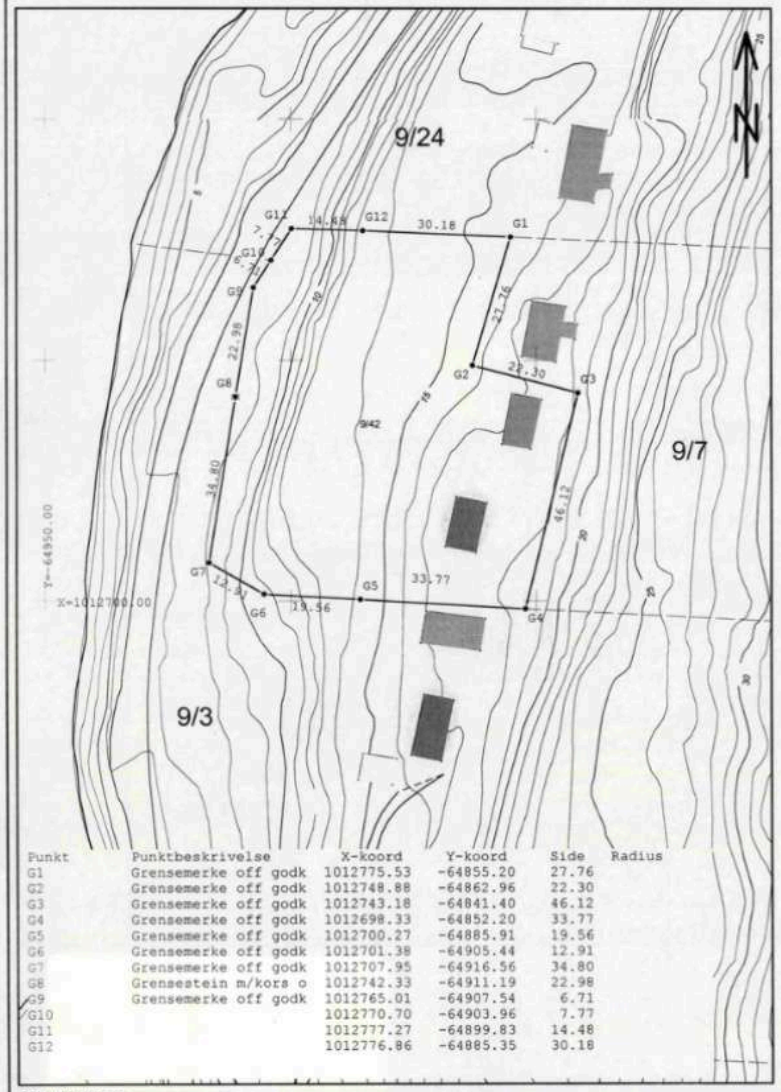
Kartblad EC211-1-07 X Landsnett

Målestokk 1: 1000 Areal 4533.5 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 26/06

Målebrev nummer S 79



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
G1	Grensemerke off godk	1012775.53	-64855.20	27.76	
G2	Grensemerke off godk	1012748.88	-64862.96	22.30	
G3	Grensemerke off godk	1012743.18	-64841.40	46.12	
G4	Grensemerke off godk	1012698.33	-64852.20	33.77	
G5	Grensemerke off godk	1012700.27	-64885.91	19.56	
G6	Grensemerke off godk	1012701.38	-64905.44	12.91	
G7	Grensemerke off godk	1012707.95	-64916.56	34.80	
G8	Grensestein m/kors o	1012742.33	-64911.19	22.98	
G9	Grensemerke off godk	1012765.01	-64907.54	6.71	
G10		1012770.70	-64903.96	7.77	
G11		1012777.27	-64899.83	14.48	
G12		1012776.86	-64885.35	30.18	

GIS/LINE Målebrev

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	4526.3
Etablert dato	21.09.2006	Historisk oppgitt areal	4533,5
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Jordskifte Jordskifte	28.03.2017 02.02.2018	1800-2012-0018		Mnrmangler, Mnrvannmangler
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.09.2010 27.09.2010			9/3, 9/7, 9/42, 85/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.09.2010 27.09.2010			9/7, 9/24, 9/42, 85/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.2006			9/7 (-4533,5), 9/42 (4533,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7440445.65	516966.22	0	Ja	4526.3	

[redacted]

Adresse

Vegadresse: Østersida 58

Adressetilleggsnavn: Os

Poststed	8252 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	102 Os	Tettsted	
Valgkrets	6 SUNDBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188773273		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	188773273	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.07.2007

3	188773281		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188773273: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østersida 58	H0101	9/42	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

2: Bygningsendring 188773273-1: Tilbygg, Tatt i bruk 03.07.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.07.2006	28.04.2008	
Igangsettingstillatelse	03.07.2006	28.04.2008	
Tatt i bruk	03.07.2007	28.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygning 168773281: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

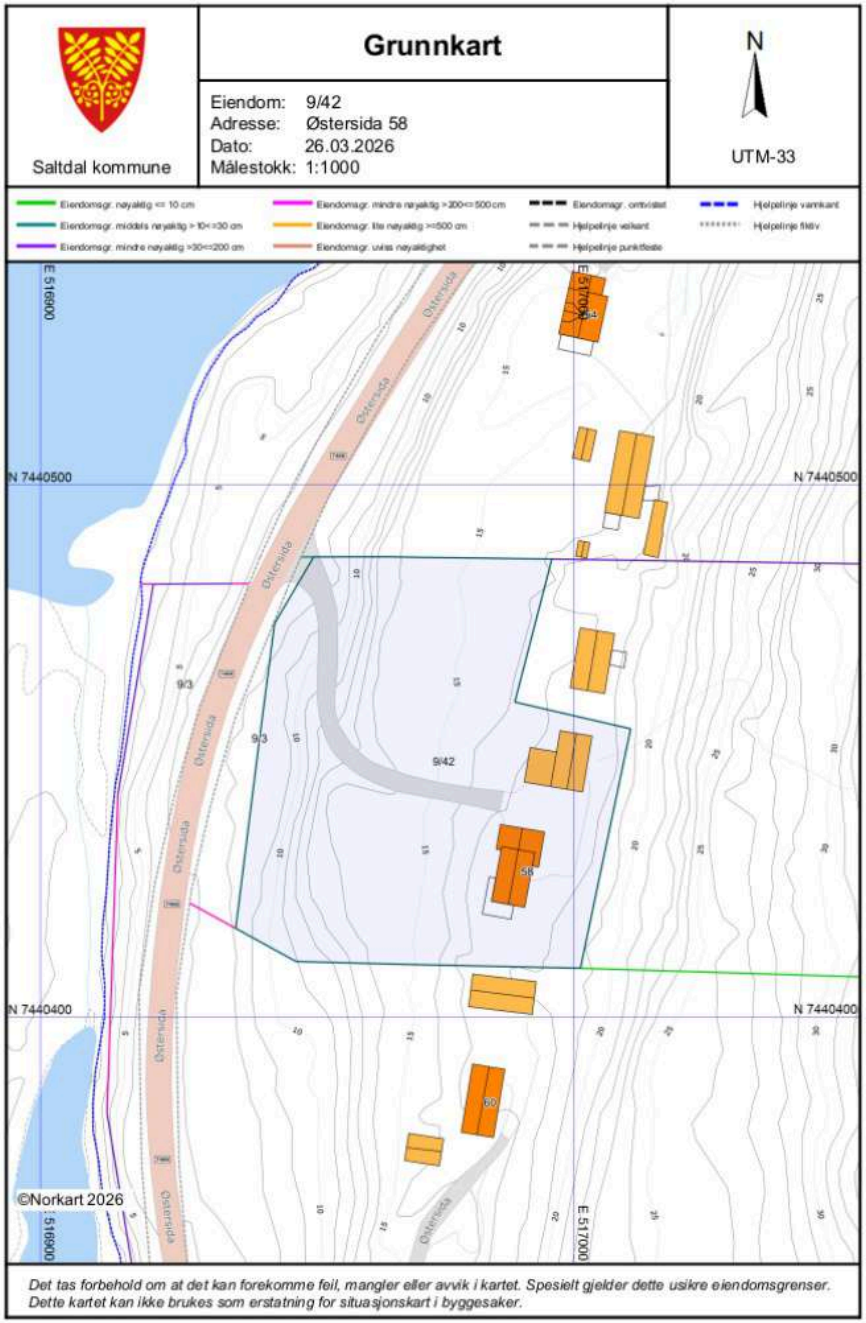
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/42	-	-	-	-	-

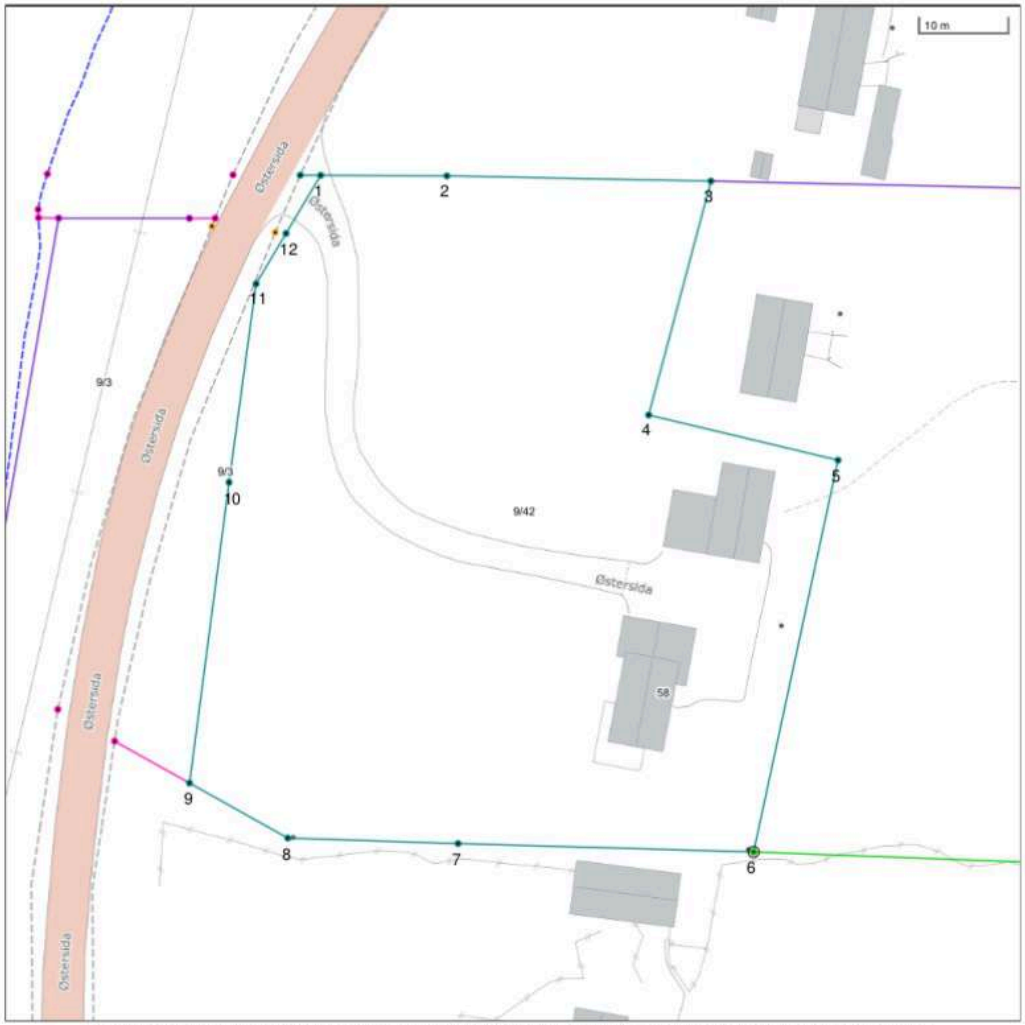
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0



Utskriftsdato: 26.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1840 - 9/42//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 526,30 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7440445,65	**Øst** 516966,22

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7440486,47	516951,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,76	
2	7440486,49	516965,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,48	
3	7440486,08	516995,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,16	
4	7440459,22	516988,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,74	
5	7440454,18	517010,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,29	
6	7440409,21	517001,15	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,94	
7	7440409,96	516967,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,77	
8	7440410,47	516947,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,55	
9	7440416,7	516936,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,91	
10	7440451,21	516940,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,78	
11	7440473,98	516943,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,96	
12	7440479,78	516947,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,72	

Utskriftsdato: 26.03.2026

Saltdal kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østersida 58, 8252 ROGNAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

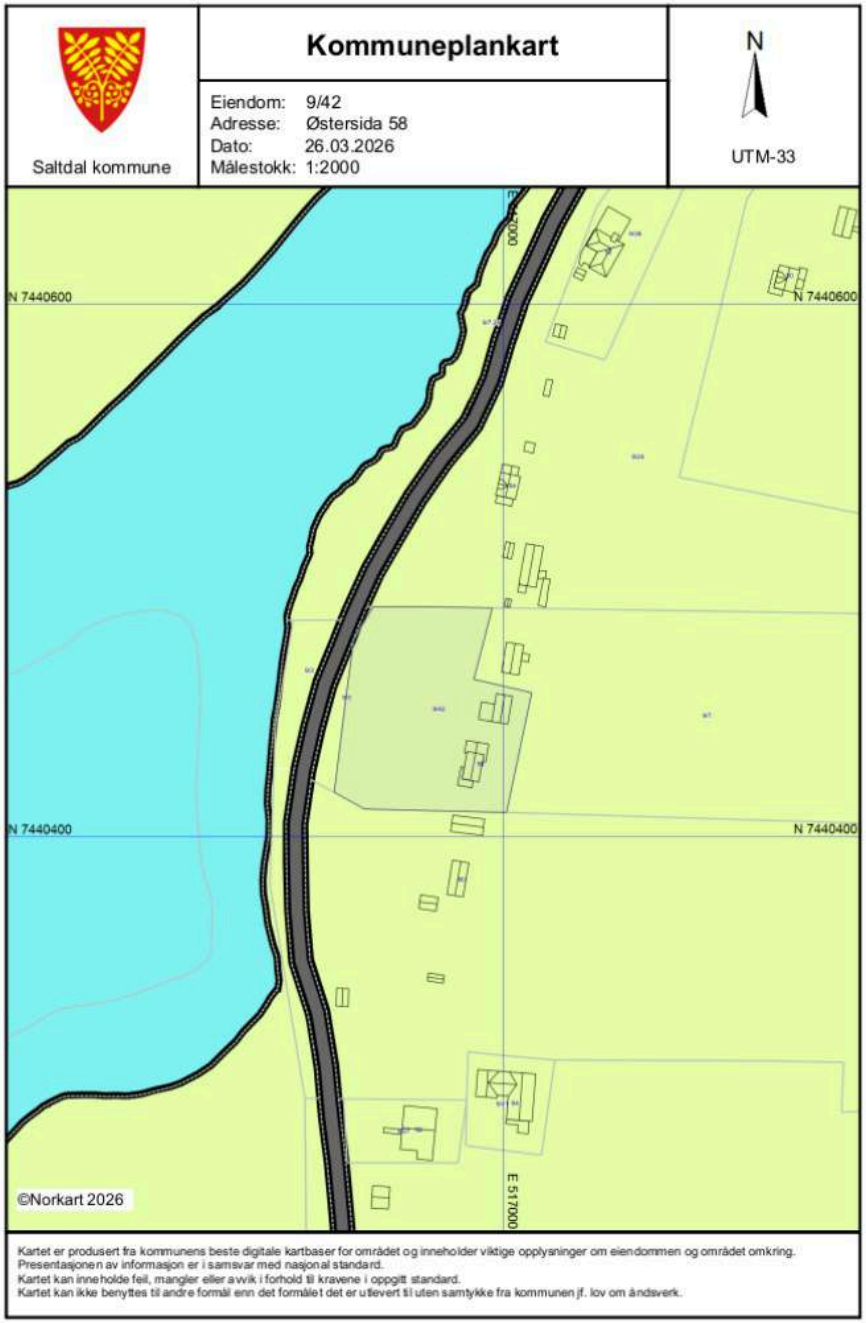
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 526 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
Båndlegging etter annet lovverk - nåværende
Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
Vann areal for allmenn flerbruk
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Utskriftsdato: 26.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1840 - 9/42//



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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2065/74
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 14:51

Avskrift.

Dbnr. 2065/1957 dbf. 1/10 1957.
Stempel kr. 6.-.

O v e r e n s k o m s t

Vannledning Börå - Rognan.

Undertegnede grunneiere under gårdsnummer 12 Sundby og 13 Lien gir herved Rognan Vannanlegg rett til vederlagsfritt å legge vannledning over våre eiendommer i forbinnelse med det prosjekterte vannanlegg fra Börelva.

Rognan Vannanlegg erstatter på sin side de skader som måtte bli følgen av gravingen og sörger for at det oppgravede felt blir rensket og gjensådd. - Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien av denne rett til kr. 5.- pr. eiendom.

Sundby, den 18. juli 1956

Gnr.	Brnr.	Eier	Underskrift.
12	33	Trygve Engan	Trygve Engan (sign.)
12	15	Jens Nilsen	Jens Nilsen (sign.)
12	25	Karl Jahnsen Erling - " -	Karl Jahnsen (sign.) Erling Jahnsen (sign.)
12	27	Peder Kristoffersen	Peder Kristoffersen (sign.)
12	13	Inga Bentsen	Inga Bentsen (sign.)
13	2 og 11	John B. Lieng	John Lieng (sign.)

~~Rognan, den 14. juni 1957.~~

I styret for A/L Rognan Vannanlegg:

Johan Furebotten (sign.) Roald Kulseth (sign.)

Haakon Nestby (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2065/74
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 14:51

enova

Energiattest



Adresse	
Østersida 58, 8252 ROGNAN	
Dato for energimerking **07.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188773273**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,35 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **387,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 688 kWh**



Østersida 58, 8252 ROGNAN

Detaljering

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

Østersida 58, 8252 ROGNAN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av 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 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ØSTERSIDA 58

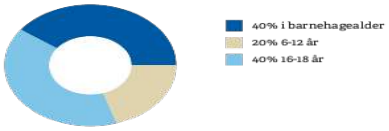
OFFENTLIG TRANSPORT

Nestbymoen Linje 472	**19 min** 1.8 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**6 min** 3.8 km
Bodø lufthavn	**1 t 18 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	**5 min** 3.4 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser	**5 min** 3.3 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**4 min** 2.6 km

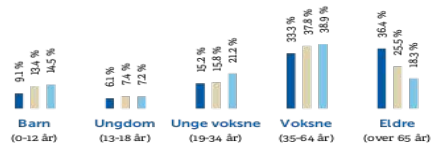
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**12%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Os	60	54
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn	**4 min** 2.8 km
Rognan barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 3.9 km
Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 32 barn	**7 min** 5.6 km

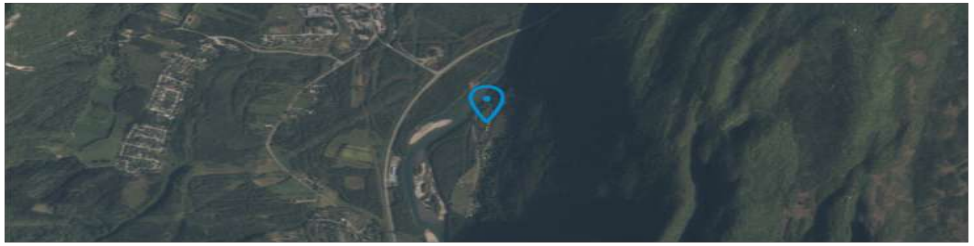
DAGLIGVARE

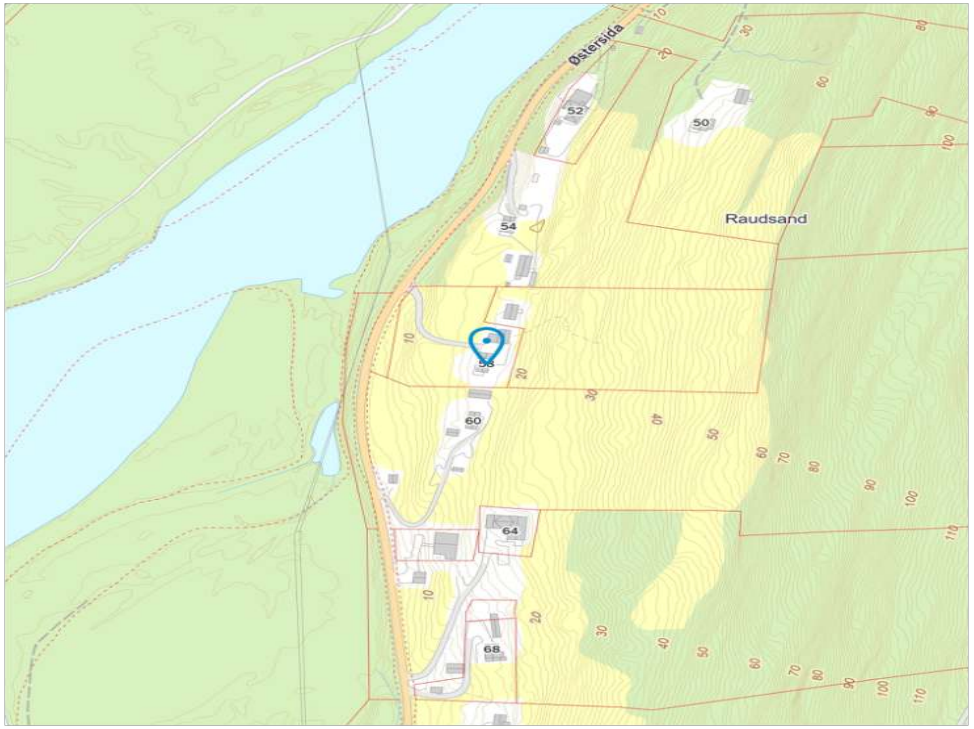
Coop Extra Rognan Post i butikk	**5 min** 4 km
Spar Rognan PostNord	**5 min** 4 km

SPORT

Fredheim Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 2.9 km
Rognan barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 3.3 km
Family Sports Club Rognan	**5 min**
Feel24 Rognan	**6 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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26260012 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Østersida 58, 8252 Rognan.
Gnr. 9, Bnr. 42, Saltdal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 26260012
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.08.2026

EiendomsMegler 1

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no