

Velkommen til

Kløverveien 7, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kløverveien 7
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	112 790,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 212 790,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	364 / 328 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Kløverveien 7!

Ser du etter en romslig og velholdt enebolig med gjennomgående god standard, barnevennlig og rolig beliggenhet? Da bør du absolutt ta en titt på denne eiendommen.

Boligen er fordelt over 2. etasjer og har blant annet 4 soverom, 3 romslige stuer, innglasset utestue, kjøkken, 3 bad og vaskerom og godt med lagringsplass. Eiendommen er opparbeidet med plen. Parkering i garasje og carport, samt oppstillingsplasser på tomt. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fantastiske turområder. I tillegg er det et rolig boligfelt med lite trafikk og fine solforhold!

Ditt nye hjem ligger på Høyjarfall og herfra har du kort vei til Rognan sentrum.

- Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kløverveien 7, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 42, Bnr. 1, Fnr. 119 og Gnr. 42, Bnr. 1, Fnr. 120, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	112 790,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 212 790,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 227 190,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr Allstad kr 9 200,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 112 790,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Ca. kr 21 450,- pr. år 2025 fordelt på 2 terminer pr. år. Kommunale avgifter inkl. avløpsgebyr, vanngebyr, feiing og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 6 608,-.
Renovasjon IRIS Kr 7 683,- pr. år for 2025. Faktureres over 4 terminer. Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm,

forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 328 m²
BRA - e: 36 m²
BRA - b: 29 m²
BRA totalt: 364 m²
TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 155 kvm
Kjeller BRA-i ca. 150 kvm
Garasje 1. etg BRA-i ca. 23 kvm
Bod BRA-e ca. 7 kvm

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det medfølger parkering i garasje og carport samt oppstillingsplass på egen tomt. El-bil lader montert i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 1 495 m² på festet tomt. Jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 05.03.25.
Eiendommens tomt fremstår som flat og er opparbeidet med plen og busker. Brosteinbelagt gang- og trafikkareal mot adkomst bolig og garasje, forøvrig gruset gårdsplass og dekke i carport. Begrenset mulighet for besiktigelse av tomt pga snø - opplysninger er basert på informasjon fra eier.
Festekontrakt opprettet: 01-01-1979
Festekontrakt utløper: 01-01-2059
Bortfester: ALLSTAD AS

Grunneier
ALLSTAD AS

Byggeår
Bolig og garasje er oppført Ca. 1979 ifølge byggetegninger og midlertidig brukstillatelse Saltdal kommune. Carport oppført ca. 2008, uthus/bod oppført ca. 1990.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 155 kvm: Stue/kjøkken, 2 x vindfang, 2 x entré, 2 x bad, 4 soverom, bod, stue.

Kjeller: BRA-i ca. 150 kvm: Kjellerstue, vaskerom, 8 boder, hall m/trapp, kjellertrapp mot terreng.

Garasje tilbygget bolig: 1. etasje: BRA-i ca. 23 kvm

Uthus/bod: BRA-e ca. 7 kvm

Carport er åpent areal og er ikke måleverdig. Areal opptatt i terreng er ca. 26 kvm (ca. 3 m x 8,80 m).
- Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
- TBA 1.etg = Balkong og luftebalkong inngår i arealoppsettet.
- TBA terreng = plattinger på terreng ved hovedadkomst og adkomst hagestue tilkommer med ca. 25 kvm.

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. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder ominnredning av kjøkken til soverom og soverom til del

av stue. Endringen anses som en bruksendring innenfor eksisterende bruksformål, uten påvirkning på samlet bruksareal. Kjellerstue er ikke definert på opprinnelige byggetegninger.

Standard
Frittliggende enebolig oppført ca.1979 og tilbygget med takoverbygg ca. 2005 og carport m/bod ca. 2008. Boligen er med hovedplan, kjeller og kaldloft. Boligen fremstår innvendig i hovedsak med normal god standard for 1.etg, begrenset bruksslitasje. Kjeller fremstår i hovedsak med opprinnelige flater. Utvendig betraktes boligen med normalt godt vedlikehold. Jfr. for øvrig rapporten for utfyllende informasjon.

Innvendig:
Boligen har gulv av laminat, belegg og tepper, mens veggene er kledd med tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater på vegg, tak og gulv i 1. etasje er stedvis oppgradert de senere år. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ifølge eier er det foretatt radonmåling med tilfredsstillende resultat. Boligen har to elementpiper med tilknyttede ildsteder, bestående av tre vedovner og en peis. Det er to sotluker i kjelleren.

Kjellergulvene består hovedsakelig av oppforede/tilfarergulv med plater, laminat, tregulv og grovstøpt betong. Veggene er i hovedsak utforet med trepanel, malte plater og betongflater. Hulltaking i kjellerstue mot utforet yttervegg avdekket ingen unormale forhold. Fuktkvotemåling viste under 8 % (vekt%), noe som anses som tørt og uten avvik.

Rom under terreng med utforede vegger og oppforede gulv regnes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt og kondens, særlig ved svikt i utvendig fuktsikring, drenering eller ved fuktopptrekk fra
grunnen. Selv om det ikke ble påvist fukt eller skade ved befaringen,
kan skjulte skader bak utforede vegger og oppforede gulv ikke
utelukkes.

Boligen har en malt tretrapp med laminat i trinn, samt en tretrapp til kjeller fra utvendig adkomst. Innvendige dører består av malte formpressede dører samt gabond-/finèrdører.

Våtrom:
Boligen har flere våtrom oppført etter teknisk forskrift fra før 1997. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for utførte våtromsarbeider. Moderniseringer er opplyst utført i ulike år og vurderes helhetlig basert på alder og teknisk tilstand. Alle våtrom har naturlig ventilasjon og er vurdert ut fra alder, forventet levetid og teknisk tilstand. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

- Bad 1, 1.etg; (modernisert ca. 2009) har vegger med baderomsplater, malt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og opprinnelig tettesjikt/membran fra 1979. Innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegg. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Bad 2, 1.etg; (modernisert ca. 2017) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt (fra 2017). Innredet med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Bad 3, Kjeller; (modernisert ca. 2009) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og flislagt gulv med elektriske

varmekabler. Plastsluk og opprinnelig tettesjikt/membran fra 1979. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Vaskerom, Kjeller; (modernisert ca. 2014) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt (fra 2014). Innredet med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, oppgradert ca. 2011, samt benkeplate i laminat. Utstyr inkluderer kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til uteluft. I henhold til TEK10 stilles det krav om lekkasjestopper i rom med vanninstallasjoner uten sluk og vanntett gulv ved nybygging, oppussing eller utskifting.

Tekniske installasjoner:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Ventilasjonen er naturlig. Det er to varmtvannsberedere à ca. 200 liter, plassert på vaskerom og i bod i kjeller. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med senere oppgradering av el.skap og vurderes som normalt godt tilpasset alder med standard kapasitet, lys og stikkontakter. Brannsikkerheten ivaretas med røykvarslere i hver etasje, som må dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom, med minst en varsler per etasje. Alarmstyrken må være minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom med lukkede dører. Det er etablert brannslukningsapparat, og regelmessig kontroll og vedlikehold kreves, inkludert dokumentasjon. Håndslukkere og brannslanger bør kontrolleres hvert femte år.

Tilbygg / modernisering:
2023 - Modernisering - Oppgradering av el.skap (sikringskurser).
2023 - Modernisering - I hovedsak utskifting av vinduer i 1.etg (foruten 3 vindu i stue 1.etg).
2017 - Modernisering - Oppgradering av Bad 2 i 1.etg; Gulvbelegg montert av Rognan Fargehandel. Veggplater montert av eier. Dusj/Vask montert av Vamek AS.
2014 - Modernisering Oppgradering av Vaskerom i kjeller; Opplyst, Rommet er oppgradert i fbm. vannskade i 2014. Gulvbelegg utført av Rognan Fargehandel. Veggplater utført av Byggmester Terje Pedersen AS, og rørarbeider utført av Ivars Interiør og vvs AS.
2013 - Modernisering - Nye innerdører, 1.etg.
2011 - Modernisering - Nytt kjøkken m/hvitevarer.
2011 - Modernisering - Ny vedovn i stue, 1.etg.
2011 - Modernisering - I hovedsak oppgradering av innvendige overflater i 1.etg.
2009 - Modernisering - Oppgradering av Bad 1 i 1.etg; Opplyst, Flislagt gulv på opprinnelig gulvbelegg med membran 50 cm oppover vegg i våtsone. Veggplater monter utenpå opprinnelig veggflate. Ingen dokumentasjon på arbeidene.
2009 - Modernisering - Oppgradering av Bad i Kjeller; Opplyst, Gulvfliser etablert direkte på opprinnelig gulvbelegg. Veggplater etablert på opprinnelig vegg. Arbeidene er utført av eier.
2008 - Tilbygg - Carport og Redskapsbod fasade vest og sør. Byggesak; 08/1252, Saltdal Kommune.
2006 - Modernisering - 2 nye hovedinngangs dører.
2006 - Modernisering - Ny yttertakstekking. Tekking skiftet i forbindelse med forlengelse av tak ved inngangsparti. Arbeidet er utført av Alfoh Bygg AS.
2005 - Tilbygg - Fasadeendring/Endret takkonstruksjon. Byggesak; 062/05B, Saltdal Kommune.

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

TG3 - Utvendig:
- Eksisterende trapper vurderes som funksjonelle, men manglende trapp på fasade sør utgjør et avvik som bør utbedres for å sikre sikker adkomst. Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipa har rennemerker etter sotvann.

TG2 - Utvendig:
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser, hovedsakelig i tilknytning til garasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Det er registrert stedvis gulvknirk. Knirk forekommer hovedsakelig ved punktbelastning og vurderes som typisk for gulv med eldre oppbygning eller ved bevegelser i festemidler. Forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon, men kan oppleves som sjenerende.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- 1.etg - Bad 1 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Rommet har

kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- 1.etg - Bad 2 - Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist tegn til åpne plateskjøter og svelling i overflatene mellom plateskjøtene, spesielt mot gulvet i våtsoneområdet. Dette kan indikere fuktpåvirkning og bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling. Det er stedvis påvist limrester langs beleggoppbrett mot vegg ved gulv. Forholdet vurderes som kosmetisk, men kan indikere at tidligere beleggarbeider ikke er utført med fullgod finish. Det medfører ikke redusert funksjon, men kan påvirke det visuelle inntrykket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjeller vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjeller bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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:
Pkt. 1 - Vaskerom ble totalrenovert som følge av vannskade.

Pkt. 2 - Lagt nytt gulv belegg på bad i 1. etg. Baderoms plater og tak lagt.
Bad i kjeller og 1. etasje totalrenovert. Kjeller: Flis på gulv, baderoms plater, vegg hengt toalett og nytt dusjkabinett. 1. etasje: Flis på gulv, baderoms plater, vegg hengt toalett og nytt badekar.

Pkt. 4 - Ved isdannelser i kilrand på takoverbygg på husets fremside, kan det fra tid til annen komme vann på trapp ved store endringer i temperatur fra minus til plussgrader. Entrepenør har ved flere anledninger prøvd å utbedre dette uten merkbare endringer. Eier vil før salg montere varmekabel i kilrand, for å forebygge vanngjennomtregning.

Pkt. 5 - Lagt ny shingel på tak, samt bygd ut tak over inngangsparti. Skiftet vindu i 1. etasje - kjøkken/stue/gang/soverom.

Pkt. 7 - Satt inn elektrisk leddport i garasje. Deler av balkong (29 kvm) innglasset i 2015. Resten av balkong utvidet i areal. Carport og bod etablert i forlengelsen av garasje.

Pkt. 15 - Ny inntaks kobling vann montert som følge av frostskader.
Pkt. 20 - Skiftet ovn i stue/kjøkken.

Pkt. 23 - Oppgradert sikringsskap iht. dagens standard.

Pkt. 26 - Ny carport: Byggesak 08/1252.

Pkt. 27 - Lagt gulv og vegger i boder i kjeller.

Pkt. 32 - Radonmåling: Ble utført tidlig 2000-tallet, og var da innenfor tillatte verdier.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår ca. 1979:

Byggegrunn er ukjent. Drenering er trolig fra byggeåret, dersom den er etablert, men dette er ikke bekreftet. For en spesifikk vurdering kreves kamerakontroll eller inngrep. Forventet levetid på drenering er 20–60 år.

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker/betong og ligger i tilnærmet flatt terreng. Eiendommen er innenfor et aktsomhetsområde definert av NVE, noe som indikerer mulig forekomst av marine avsetninger, men ikke nødvendigvis kvikkleire. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra byggeåret. Vannforsyning og avløp er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Utvendig:
Bygningen har taktekking av pappshingel, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i stål og plast med varierende alder fra 1979, 2006 og 2023.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, med stående og liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkelte med hvitmalte utenpåliggende tresprosser. De fleste vinduene i 1. etasje ble skiftet i 2023, med unntak av 2-3 vinduer i stuen. Kjellervinduer er fra byggeåret. Hovedytterdører og balkongdører er malte tredører med varierende alder fra byggeår og 2006.

Utendørs arealer inkluderer:
Sørvendt innglasset balkong med adkomst fra stue. Sørvendt balkong med adkomst fra innglasset balkong.
Østvendt mindre terrasse på terreng med adkomst fra innglasset balkong. Luftebalkong med adkomst fra soverom. Det er tretrapp fra terreng til hovedadkomst og fra terreng til innglasset balkong. Tretrapp mot balkong på fasade sør mangler og må etableres.

Garasje tilbygget bolig:
Garasjen er tilbygget boligen og har støpt grunnmur av betong/lettklinkerblokker, samt betonggulv. Bygningen er oppført med

bærende bindingsverk, utvendig stående malt trekledning og saltak med selvbærende konstruksjon tekket med asfaltshingel. Det er montert leddet elektrisk stålport. Garasjen har enkel standard med innlagt strøm, lys og stikkontakter.

Det er registrert sprekker i grunnmur og betonggulv. Sprekkene vurderes som alders- og setningsrelaterte, og bør følges opp for å sikre at det ikke utvikles videre skade eller fuktinntrengning. Konstruksjonen fremstår funksjonell, men registrerte sprekker utgjør et avvik som kan kreve oppfølging og eventuelle tiltak over tid.

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

Carport tilbygget garasje:
Carporten er tilbygget garasjen og har gruset gulv. Bygningen er oppført med bærende bindingsverk og utvendig stående malt spalte-/trekledning. Taket består av en selvbærende saltakskonstruksjon tekket med asfaltshingel. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell, med normal værslitasje ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Konstruksjonen vurderes som i normal teknisk stand med forventet vedlikeholdsbehov.

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

Uthus/Bod:
Frittstående mindre bygning med ukjent byggeår, bestående av uthus og innredet bodrom.Bygningen er plassert direkte på lettklinkerblokker i terreng. Den er oppført med bærende bindingsverk, utvendig stående malt bordkledning og saltak. Bjelkelag er pålagt gulvbord, og innvendige overflater består av trepanel på vegger og himling. Det er montert vindu og dør.

Bordkledningen er stedvis etablert for nær terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk og forringelse av treverket. Det er registrert malingsflass på bordkledning, vindski og vindu. Vinduet er værslitt og vurderes å ha begrenset restlevetid – utskifting bør påregnes. Det er registrert retning- og høydeavvik på gulv og vegger, noe som indikerer bevegelser eller svikt i opplagringen. Dette bør kontrolleres nærmere. Takrenner og nedløp mangler, og det anbefales å montere dette for å lede bort takvann og redusere fuktbelastning på konstruksjonen. Bygningen har synlige tegn til værslitasje og konstruksjonsmessige avvik. Vedlikehold og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

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

Informasjon hentet fra Tilstandsrapport datert 05.03.25

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Høyjarfall ca. 3,5 km fra Rognan sentrum. Området har godt utviklet infrastruktur med tilgang til offentlige tjenester, skoler og barnehager i og rundt Rognan sentrum. Nærliggende skoler inkluderer Rognan barneskole (1.–7. trinn) og Saltdal ungdomsskole (8.– 10. trinn). Det er flere barnehager, både kommunale og private, samt dagligvarebutikker som Rema1000, Coop Extra og Spar. Offentlige tjenester som legekontor, tannlege, bibliotek, apotek er lett tilgjengelige. Fritidstilbudet i området er variert, med aktiviteter organisert av Saltdal Idrettslag, flerbrukshall, svømmebasseng, treningssenter og lokale sangkor. Området byr på gode muligheter for friluftsaktiviteter som fiske i Saltdalsfjorden, Saltdalselva og lokale fiskevann, samt turer og sykling i nærliggende fjell og stier. For båtinteresserte er det småbåthavn med tilgang til Saltdalsfjorden. Kollektivtilbudet inkluderer bussavganger til Bodø og Fauske, samt togforbindelser via Rognan stasjon på Nordlandsbanen med ruter til Bodø og Trondheim m.fl.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig garasje datert 05.06.80, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

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

Regulering
Kommuneplanens arealdel 2009 -2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Område er etter reguleringsplan for Højarfallmoen Syd regulert til boligformål etter planid.1978001. Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende reguleringsplan med bestemmelser/endringer for område.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 971 764,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 887 055,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Geir-Morten Melhus

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 4
Dato: 02.01.1979
ÅRLIG AVGIFT NOK 160
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 5
Dato: 02.01.1979
ÅRLIG AVGIFT NOK 135
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 handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-03-2025 av Ånar Knedal i Apta AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.03.25
Selgers egenerklæring, datert 17.04.25
Energiattest, datert 08.05.25
Bygningstegninger, datert 04.04.79
Midlertidig brukstillatelse, datert 05.06.80
Matrikkelrapport, datert 08.04.25
Grunnkart, datert 08.04.25
Reguleringsplankart, datert 08.04.25
Festekontrakt, datert 01.01.79
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





Terrasse



Terrasse



Fasade


















H
AR
DWO
RKNE
VERKIL





































































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 innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

KLØVERVEIEN 7

Nabolaget Bakken/Høyjarfallmoen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyjarfallmoen kryss Linje 472	**15 min** 1.4 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**8 min** 3.8 km
Bodø lufthavn	**1 t 22 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 15 klasser	**7 min** 3.4 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 8 klasser	**7 min** 3.3 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**19 min** 1.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

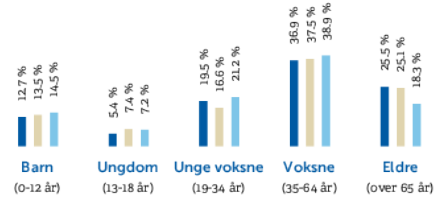
NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakken/Høyjarfallmoen	633	327
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	**16 min** 1.5 km
Rognan barnehage (1-5 år) 54 barn	**8 min** 4 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	**10 min** 5.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rognan Post i butikk	**7 min** 4 km
Spar Rognan PostNord	**7 min** 4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

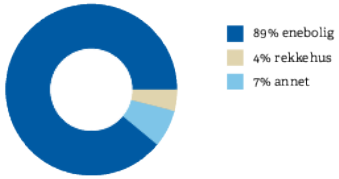
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Høyjarfall balløkke Ballspill	**1 min** 0.1 km
Fredheim Aktivitetshall, ballspill	**17 min** 1.6 km
Family Sports Club Rognan	**7 min**
Feel24 Rognan (2024)	**7 min**

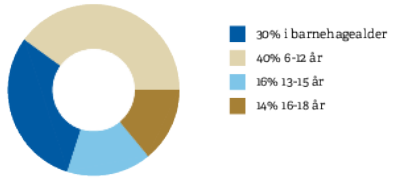
BOLIGMASSE



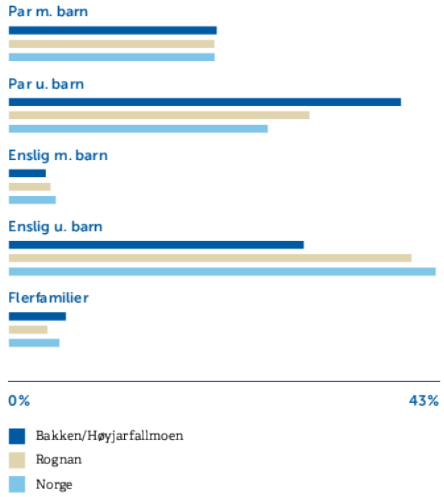
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	**7 min**
Rognan Vinmonopol	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

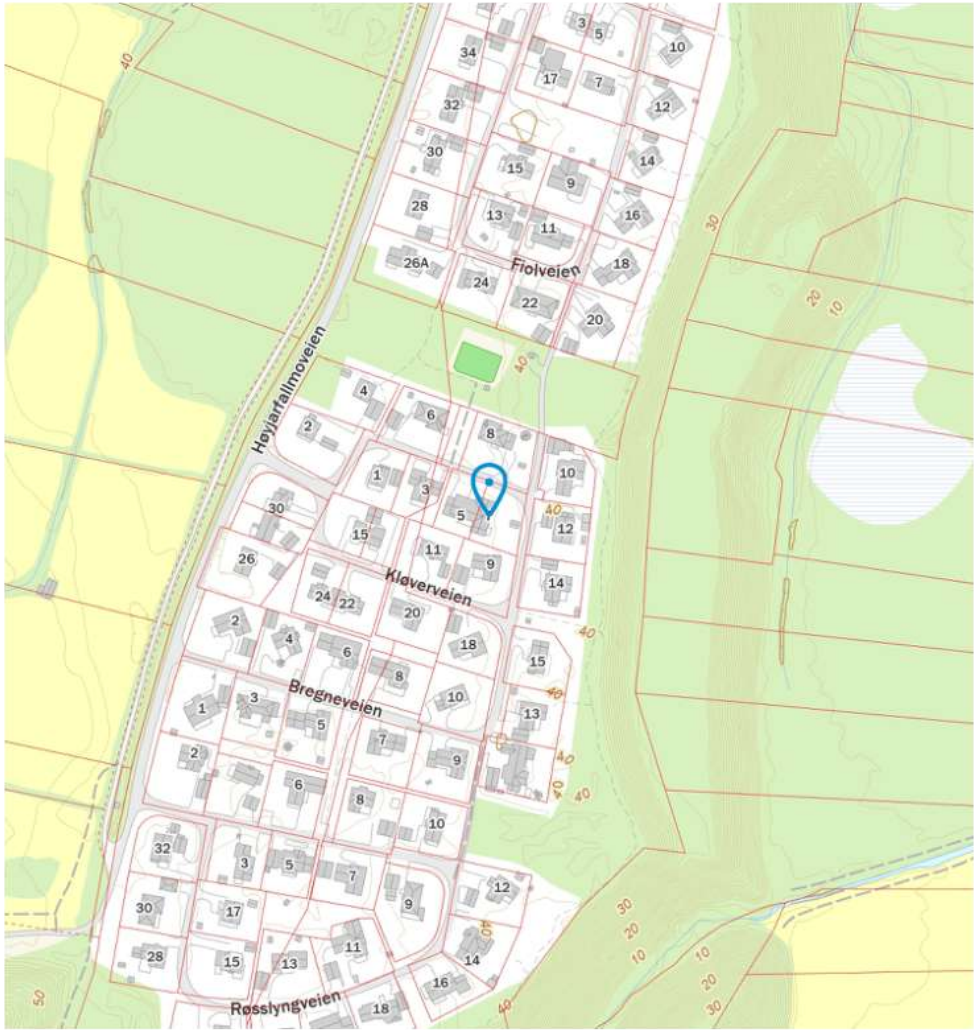


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

bankID SIGNERT: 17.04.2025 Melhus, Geir-Morten

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

Geir-Morten Melhus

Boligen

Kløverveien 7
8250 Rognan

1840-42/1/119/0

- Boligen ble kjøpt 1994
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vaskerom ble totalrenovert som følge av vannskade.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Ivars interiør

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør og sluk montert.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Byggmester Terje Pedersen As

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye baderoms plater på vegg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Rognan Farvehandel

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av gulv belegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Takplater lagt av eier

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Rognan Farvehandel

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulv belegg på bad i 1. etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Baderoms plater og tak lagt av eier

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller og 1. etasje totalrenovert. Kjeller: Flis på gulv, baderoms plater, vegg hengt toalett og nytt dusjkabinett. 1. etasje: Flis på gulv, baderoms plater, vegg hengt toalett og nytt badekar Alt arbeid utført av eier.

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

• **Ja**

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

Bad 1 i 1. etasje fikk ved renovering ny membran og sluk. Denne ble etablert over opprinnelig gulv, som besto av gulv belegg. Alt arbeid utført av eier.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ved isdannelser i kilrand på takoverbygg på husets fremside, kan det fra tid til annen komme vann på trapp ved store endringer i temperatur fra minus til plussgrader. Entrepenør har ved flere anledninger prøvd å utbedre dette uten merkbare endringer. Eier vil før salg montere varmekabel i kilrand, for å forebygge vanngjennomtregning

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Alpho bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert shingel og lagt ny shingel med x-tra tetning.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Firmanavn: Alpho bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny shingel på tak, samt bygd ut tak over inngangsparti

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu i 1. etasje - kjøkken|stue|gang|soverom, utført av eier

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn elektrisk leddport i garasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Deler av balkong(29 kvadrat) innglasset i 2015. Resten av balkong utvidet i areal. Arbeid utført av eier

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Carport og bod etablert i forlengelsen av garasje. Alt arbeid utført av eier.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Saltdal kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Ny inntaks kobling vann montert som følge av frostskader.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Murer Landstrøm

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ovn i stue|kjøkken

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Peder Brenne AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringsskap iht. dagens standard.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Carport: Byggesak 08/1252

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

• **Ja**

Lagt gulv og vegger i boder i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ble utført tidlig 2000-tallet, og var da innenfor tillatte verdier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 42,42, bnr. 1,1, snr. 0,0, fnr. 119

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20427-1244 **Referansenummer:** YW8905

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

Apta AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Takstenheten er en frittliggende enebolig oppført ca.1979 og tilbygget med takoverbygg ca. 2005 og carport m/bod ca. 2008. Boligen er med hovedplan, kjeller og kaldloft. Boligen fremstår innvendig i hovedsak med normal god standard for 1.etg, begrenset bruksslitasje. Kjeller fremstår i hovedsak med opprinnelige flater. Utvendig betraktes boligen med normalt godt vedlikehold. Jfr forøvrig rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen har taktekking av pappshingel, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i stål og plast med varierende alder fra 1979, 2006 og 2023.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, med stående og liggende malt bordkledning.
Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkelte med hvitmalte utenpåliggende tresprosser. De fleste vinduene i 1. etasje ble skiftet i 2023, med unntak av 2-3 vinduer i stuen. Kjellervinduer er fra byggeåret.
Hovedytterdører og balkongdører er malte tredører med varierende alder fra byggeår og 2006.
Utendørs arealer inkluderer:
Sørvendt innglasset balkong med adkomst fra stue.
Sørvendt balkong med adkomst fra innglasset balkong.
Østvendt mindre terrasse på terreng med adkomst fra innglasset balkong.
Luftebalkong med adkomst fra soverom.
Det er tretrapp fra terreng til hovedadkomst og fra terreng til innglasset balkong. Tretrapp mot balkong på fasade sør mangler og må etableres.

INNVENDIG

Gå til side

Boligen har gulv av laminat, belegg og tepper, mens veggene er kledd med tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater på vegg, tak og gulv i 1. etasje er stedvis oppgradert de senere år. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ifølge eier er det foretatt radonmåling med tilfredsstillende resultat. Boligen har to elementpiper med tilknyttede ildsteder, bestående av tre vedovner og en peis. Det er to sotluker i kjelleren.

Kjellergulvene består hovedsakelig av oppforede/tilfarergulv med plater, laminat, tregulv og grovstøpt betong. Veggene er i hovedsak utforet med trepanel, malte plater og betongflater. Hulltaking i kjellerstue mot utforet yttervegg avdekket ingen unormale forhold. Fuktkvotemåling viste under 8 % (vekt%), noe som anses som tørt og uten avvik.
Rom under terreng med utforede vegger og oppforede gulv regnes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt og kondens, særlig ved svikt i utvendig fuktsikring, drenering eller ved fuktopptrekk fra grunnen. Selv om det ikke ble påvist fukt eller skade ved befaringen, kan skjulte skader bak utforede vegger og oppforede gulv ikke utelukkes.
Boligen har en malt tretrapp med laminat i trinn, samt en tretrapp til kjeller fra utvendig adkomst. Innvendige dører består av malte formpressede dører samt gabond-/finèrdører.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har flere våtrom oppført etter teknisk forskrift fra før 1997. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for utførte våtromsarbeider. Moderniseringer er opplyst utført i ulike år og vurderes helhetlig basert på alder og teknisk tilstand. Alle våtrom har naturlig ventilasjon og er vurdert ut fra alder, forventet levetid og teknisk tilstand. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

- Bad 1, 1.etg; (modernisert ca. 2009) har vegger med baderomsplater, malt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og opprinnelig tettesjikt/membran fra 1979. Innredet med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegg. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Bad 2, 1.etg; (modernisert ca. 2017) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt (fra 2017). Innredet med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Bad 3, Kjeller; (modernisert ca. 2009) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og opprinnelig tettesjikt/membran fra 1979. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

- Vaskerom, Kjeller; (modernisert ca. 2014) har vegger med baderomsplater, tak med himlingsplater og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt (fra 2014). Innredet med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Hulltaking avdekket ingen unormale forhold, og fuktkvotemåling viste < 8 %, som anses som tørt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, oppgradert ca. 2011, samt benkeplate i laminat. Utstyr inkluderer kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til uteluft. I henhold til TEK10 stilles det krav om lekkasjestopper i rom med vanninstallasjoner uten sluk og vanntett gulv ved nybygging, oppussing eller utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Ventilasjonen er naturlig. Det er to varmtvannsberedere à ca. 200 liter, plassert på vaskerom og i bod i kjeller.
Det elektriske anlegget er fra byggeåret med senere oppgradering av el.skap og vurderes som normalt godt tilpasset alder med standard kapasitet, lys og stikkontakter.
Brannsikkerheten ivaretas med røykvarslere i hver etasje, som må dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom, med minst én varsler per etasje. Alarmstyrken må være minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom med lukkede dører. Det er etablert brannslukningsapparat, og regelmessig kontroll og vedlikehold kreves, inkludert dokumentasjon. Håndslukkere og brannslanger bør

Beskrivelse av eiendommen

kontrolleres hvert femte år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Drenering er trolig fra byggeåret, dersom den er etablert, men dette er ikke bekreftet. For en spesifikk vurdering kreves kamerakontroll eller inngrep. Forventet levetid på drenering er 20–60 år.
Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker/betong og ligger i tilnærmet flatt terreng. Eiendommen er innenfor et aktsomhetsområde definert av NVE, noe som indikerer mulig forekomst av marine avsetninger, men ikke nødvendigvis kvikkleire. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra byggeåret. Vannforsyning og avløp er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	364 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	334 m²
Totalpris	4 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Garasje tilbygget bolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

Carport tilbygget garasje

• Det foreligger ikke tegninger

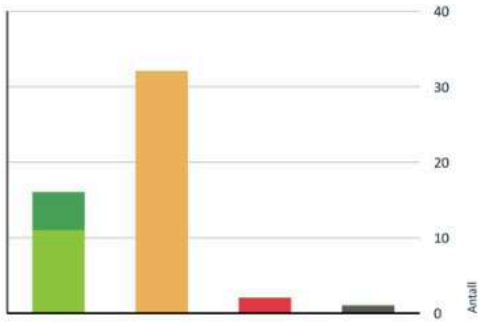
Det er ikke fremlagt omsøkte og godkjente tegninger til byggesøknaden. Samsvar mellom faktisk bruk av bygningen og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Uthus/Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

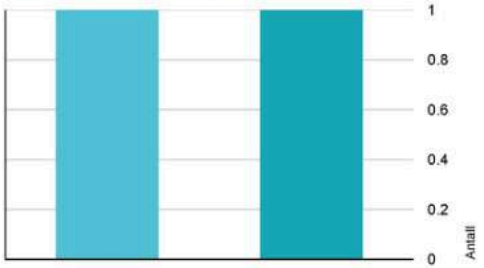
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakken. Det forutsettes at takstenheten er godkjent av bygningsmyndighetene på taksttidspunktet. Elektriske installasjoner og utstyr faller utenfor takstingeniørens kompetanseområde, kommentarer i takstrapporten vil derfor baseres på skjønn for dette fagområde. Teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvet.
Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, f.eks rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringene.
Arealer i boligen sammenlignet med tidligere arealmålinger kan ha differanse som skyldes nye arealregler fra 1.januar 2024.
Tilleggsbygninger (garasje, uthus ol) er ikke tilstandsvurdert men kommenteres på bakgrunn av enkel/visuell undersøkelse om ikke annet er avtalt.
Utvendig terreng, flater og konstruksjoner er begrenset/ikke kontrollert pga av snø befaringsdagen. Utvidet undersøkelser bør gjennomføres når dette er mulig og gjennomførbart.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 1 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 1 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 1 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradering av el.skap (sikringskurser).
2023	Modernisering	I hovedsak utskifting av vinduer i 1.etg (foruten 3 vindu i stue 1.etg).
2017	Modernisering	Oppgradering av Bad 2 i 1.etg; Gulvbelegg montert av Rognan Fargehandel. Veggplater montert av eier. Dusj/Vask montert av Vamek AS.
2014	Modernisering	Oppgradering av Vaskerom i kjeller; Opplyst, Rommet er oppgradert i fbm vannskade i 2014. Gulvbelegg utført av Rognan Fargehandel. Veggplater utført av Byggmester Terje Pedersen AS, og rørarbeider utført av Ivars Interiør og vvs AS.
2013	Modernisering	Nye innerdører, 1.etg.
2011	Modernisering	Nytt kjøkken m/hvitevarer.
2011	Modernisering	Ny vedovn i stue, 1.etg.
2011	Modernisering	I hovedsak oppgradering av innvendige overflater i 1.etg.
2009	Modernisering	Oppgradering av Bad 1 i 1.etg; Opplyst, Flislagt gulv på opprinnelig gulvbelegg med membran 50 cm oppover vegg i våtsone. Veggplater monter utenpå opprinnelig veggflate. Ingen dokumentasjon på arbeidene.
2009	Modernisering	Oppgradering av Bad i Kjeller; Opplyst, Gulvfliser etablert direkte på opprinnelig gulvbelegg. Veggplater etablert på opprinnelig vegg. Arbeidene er utført av eier.
2008	Tilbygg	Carport og Redskapsbod fasade vest og sør. Byggesak; 08/1252, Saltdal Kommune.
2006	Modernisering	2 nye hovedinngangs dører.
2006	Modernisering	Ny yttertakstekking. Tekking skiftet i forbindelse med forlengelse av tak ved inngangsparti. Arbeidet er utført av Alfoh Bygg AS.
2005	Tilbygg	Fasadeendring/Endret takkonstruksjon. Byggesak; 062/05B, Saltdal Kommune.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er opplyst å være av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, noe som gir begrenset mulighet for detaljert vurdering av tekkingens tilstand, inkludert eventuelle skader, slitasje eller utettheter. Det er ikke observert synlige avvik fra bakken, men dette utelukker ikke skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er stedvis registrert malingsflass på vindski og dekkbord.
Dette medfører redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, og kan over tid føre til forringelse av treverket dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Eier opplyser om tilfrysing av takvann ved væromslag i kilrennen mot hovedadkomst.
Isdannelse kan føre til overrenning i takrennen, med påfølgende risiko for vanninntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler. Eier informerer om at det vil bli montert varmekabel som tiltak for å redusere isdannelse i kilrennen.

Taktekkingen var snødekt ved befaring og er derfor kun vurdert basert på opplysninger og alder.
Bilder mottatt i etterkant fra eier viser noe mose og groing på tekkingen. Slike forhold kan på sikt påvirke takets funksjon og levetid. Eier opplyser at dette vil bli utbedret ved vask.

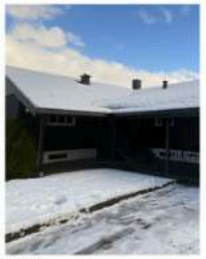
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Lokal utbedring må utføres.

Malingsflass på vindski og dekkbord bør utbedres med ny malingsbehandling for å sikre beskyttelse av treverket.

Installering av varmekabel i kilrennen bør gjennomføres som planlagt for å forhindre isdannelse og risiko for overrenning i takrennen.

Det anbefales at taket vaskes for å fjerne mose og groing, som kan hindre riktig drenering og potensielt forårsake skade på takmaterialene over tid.


Malingsflass på vindski og dekkbord


Kilrenne ved inngangsparti


Bilde tatt av eier etter befaring

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål og plast, med alder fra henholdsvis 1979, 2006 og 2023.
Anlegget består dermed av komponenter med ulik alder og slitasjegrad. Eldre deler kan ha nedsatt funksjon grunnet aldersrelatert slitasje, korrosjon eller deformasjoner, mens nyere komponenter forventes å ha full funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke registrert lekkasjer ved visuell kontroll, men regelmessig vedlikehold bør påregnes for å opprettholde avrenningsevnen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner, nedløp og beslag av plast. Det er registrert aldersrelaterte defekter på plasttakrenner og nedløp, med risiko for funksjonssvikt og redusert vannavløp. Dette kan føre til lekkasjer og potensielle vannskader på bygningen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anlegg med blandet alder gir varierende teknisk tilstand. Eldre komponenter kan ha begrenset gjenværende levetid. Oppfølging og utskifting bør vurderes ved tegn til svikt.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport


Defekte taknedløp/tappestykker


Utett renneskjøter

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Fasade har stående og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Manglende lufting kan hindre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking bak kledningen, og øker risikoen for fuktopphopning, råte og redusert levetid på trekonstruksjonen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre god drenering og sirkulasjon av luft bak kledningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Bordkledningen er stedvis avsluttet for nært terreng.
For liten avstand mellom kledning og terreng medfører økt risiko for fuktopptrekk i endeveden, noe som over tid kan føre til råteskader og forringelse av trekledningen. Konstruksjonen mangler tilstrekkelig klaring for å sikre god uttørking og redusere fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Forholdet vurderes som et avvik med potensiell skadefølge over tid.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å ivareta levetid og funksjon. Forholdet vurderes som et byggteknisk avvik med forhøyet risiko for skader.


Manglende lufting av yttervegg v/grunnmur


Bordkledniong montert for nær terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med alder fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder/misfarging i undertak/taktro på kaldloft. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befaring. Misfargingen vurderes å kunne ha sammenheng med tidligere lekkasje før taktekking ble skiftet. Forholdet bør holdes under oppsikt. Ifølge eier har det vært tørt og stabilt i hele eiertiden.

Vindtetting (byggepapir e.l.) mangler stedvis over isolasjonen, noe som kan føre til uønsket luftutskiftning og redusert isolasjonsverdi.

Det er stedvis nedtråkket isolasjon, noe som svekker funksjonen. Isolasjonen bør ikke belastes.

Det er registrert manglende tilslutning mellom isolasjonen og tilstøtende konstruksjoner enkelte steder. Dette kan medføre varmetap og økt fare for kondens på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etterisolere og etablere tett tilslutning mot konstruksjoner samt supplere med vindtetting der dette mangler. Isolasjonen bør også jevnes og ikke belastes. Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles på bakgrunn av lokale konstruksjonsmessige svakheter og risiko for redusert isoleringsevne og fukt-/kondensproblematikk.

Det er ikke etablert gangbane eller tilkomstgulv i deler av loftet. Ferdsel på isolasjonen har medført stedvis nedtråkk, noe som reduserer isolasjonens funksjon og varmeisoleringsevne. Det anbefales å etablere gangbane eller lett gulv i aktuelle områder for å sikre tilkomst uten å belaste isolasjonen.



Fuktmerker/Misfaring i taktrobord



Fuktmerker/Misfaring i taktrobord



Mangelfull isolering



Mangelfull vindsperre/Nedtråkk av isolasjon

TG2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er stedvis montert hvitmalte utenpåliggende tresprosser. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak skiftet i 2023, med unntak av 2–3 vinduer i stue som er eldre. Kjellervinduer er av eldre dato og har tilnærmet opprinnelig alder fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Den vertikale og horisontale omramningen rundt vinduer og dører har ikke tilstrekkelig avstand (minst 6 mm) fra vannbrettbeslaget. Manglende klaring medfører risiko for fuktoppsug i endeveden, som over tid kan føre til råte og forringelse av treverket. Tilstrekkelig avstand er nødvendig for korrekt overflatebehandling og for å sikre uttørkingsforhold i utsatte detaljer. Avviket medfører forhøyet risiko for fuktskader og redusert levetid. Utbedring anbefales.

Det er registrert malingsflass og fukt i underkarmen på kjellervindu, trolig som følge av manglende vedlikehold. Fuktpåvirkning i kombinasjon med skadet overflate øker risikoen for utvikling av sopp og råte, som på sikt kan forkorte komponentens levetid. Vedlikeholdsmessig avvik som bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

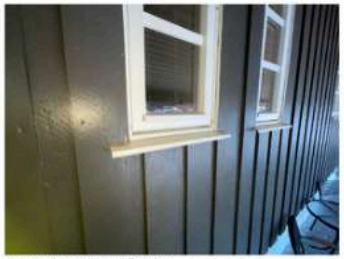
Eier opplyser at omramningen vil bli utbedret ved å etablere korrekt avstand fra vannbrettbeslaget der dette mangler.

Vedlikehold av kjellervindu må påregnes, inkludert ny maling og behandling av fuktskadede områder. Manglende vedlikehold gir risiko for videre forringelse, utvikling av sopp og i verste fall råteskader. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsmessig avvik med risiko for redusert levetid dersom tiltak ikke iverksettes.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Omramming avsluttet for nær beslag



Fuktkvote på 19,7% i underkarm på kjellervindu

TG2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører (hovedplan og kjeller) samt malt balkongdører i tre. Dørene har varierende alder, med noen fra byggeåret og andre fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

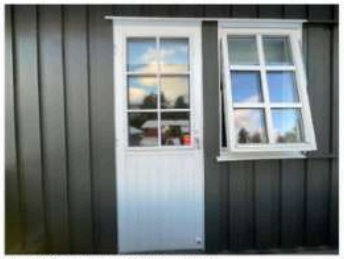
Den vertikale og horisontale omramningen rundt vindu og dører har ikke tilstrekkelig avstand (minst 6 mm) fra vannbrettbeslaget. Manglende klaring kan føre til at fukt suges opp i trevirket/endeveden, noe som kan resultere i råte og forringelse over tid. Tilstrekkelig avstand er nødvendig for å kunne tette endeveden med beis eller maling og sikre gode uttørkingsforhold.

Konsekvens/tiltak

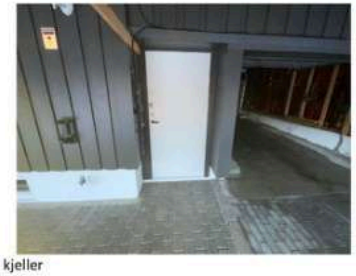
- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret ved å sikre korrekt avstand mellom omramning og vannbrettbeslag der dette mangler. Manglende avstand medfører risiko for fuktoppsuging og påfølgende forringelse av treverket, særlig ved langvarig eksponering for nedbør. Avviket gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i omramningen.

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold av ytterdørene, spesielt eldre dører fra byggeåret, for å bevare overflatebehandling og forlenge levetiden.



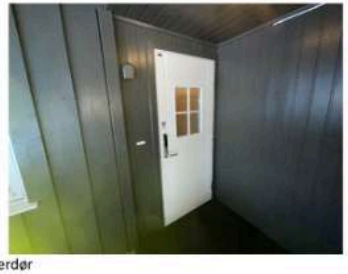
Balkongdør mot luftebalkong (fra soverom)



Dør mot kjeller



Balkongdør mot innglasset balkong (fra stue)



Hovedytterdør

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har flere uteplasser med ulik orientering og adkomst:
– Sørvendt innglasset balkong med adkomst fra stue.
– Sørvendt åpen balkong med adkomst fra den innglassede balkongen.
– Østvendt terrasse på terreng med adkomst fra den innglassede balkongen.
– Luftebalkong med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er påvist sprekker i terrassebord der dekke er synlig (snøfri del). Sprekkene vurderes som alders- og værrelatert slitasje i trevirket. Konstruksjonene fremstår ellers som funksjonelle, med gode sol- og utsiktsforhold. Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men terrassene er værutsatt og forutsetter jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Sprekker i terrassebord gir tegn til slitasje og aldring. Videre vedlikehold og eventuell utskifting av enkeltbord bør vurderes.


Balkong med adkomst fra innglasset balkong


Innglasset balkong med adkomst fra stue


Terrasse på terreng med adkomst fra innglasset balkong


Luftebalkong med adkomst fra soverom

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp fra terreng mot hovedadkomst samt tretrapp fra terreng til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Begge trappene fremstår som værutsatt og må vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll.

Eksisterende trapper vurderes som funksjonelle, men manglende trapp på fasade sør utgjør et avvik som bør utbedres for å sikre sikker adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Tretrapp mangler mot balkong på fasade sør, og adkomst her er per i dag ikke tilfredsstillende tilrettelagt. Trapp bør etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst.

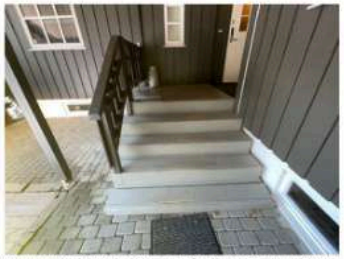
Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

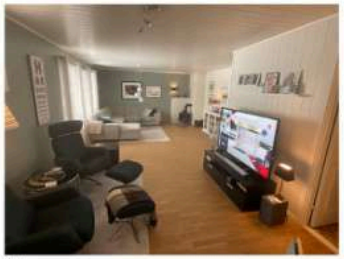
Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

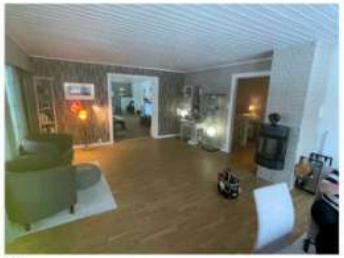
Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport


Trapp fra terreng mot hovedadkomst, håndløper bør etableres på vegg


Trapp fra terreng mot innglasset balkong, rekkverk mangler


Overflate stue


Overflate stue

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Veggene har overflater av tapet, trepanel og malte plater. Himlinger består av trepanel og himlingsplater. Det er stedvis foretatt overflateoppgraderinger av vegger, tak og gulv i 1. etasje i løpet av de senere år.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og materialvalg. Ingen vesentlige skader eller avvik ble registrert ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis gulvknirk. Knirk forekommer hovedsakelig ved punktbelastning og vurderes som typisk for gulv med eldre oppbygning eller ved bevegelser i festemidler. Forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon, men kan oppleves som sjenerende.

Overflater vurderes som funksjonelle og i normalt god stand. Enkelte flater er oppgradert og fremstår som vedlikeholdt.

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

Gulvknirk er mindre avvik med begrenset konsekvens. Tiltak er ikke nødvendig med mindre forholdet ønskes utbedret av komfortmessige hensyn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Ifølge eier er det foretatt radonmåling med tilfredsstillende resultat. Dokumentasjon på målingen er ikke fremlagt ved befaring. Radonnivåene anses som innenfor anbefalte grenser ifølge eierens opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Bygget er ikke utført med radonsperre i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Basert på eieropplysningene foreligger det ikke indikasjoner på forhøyede radonverdier. Dokumentasjon bør fremlegges ved behov for verifikasjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er plassert én eller flere ildsteder per pipe. I kjelleren er det registrert to sotluker. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, feiing eller tilsyn av piper og ildsteder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ildfast plate under ildsted skal ifølge forskrift rekke minst 300 mm ut foran ilåpningen, med mindre annet fremgår av produsentens monteringsanvisning.
Kaminer og peisinnsatser skal ha ildfast plate både under selve ildstedet og under hele omrammingen. Gulvbelegg som teppe, kork og nålefilt skal fjernes under platen. På tregulv, spesielt furugulv, frarådes bruk av glassplate da eventuelle glør kan etterlate synlige svimerker.

Sotluke skal ha en minimumsavstand på 30 cm til brennbart materiale i alle retninger.
Dette er et sikkerhetskrav for å hindre antennelse ved varmeutstråling.
Ved befaring er det registrert sotvann ved sotlukene i kjelleren, noe som indikerer kondens eller vanninntrenging i skorsteinen.

Sotvann registrert ved sotluker i kjeller. Det er ikke krav om pipehatt, men manglende pipehatt gir risiko for at regnvann og snø trenger ned i skorsteinen, noe som kan forkorte levetiden.

Pipehatt er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det er påvist sotvann ved sotluke samt manglende oppfyllelse av krav til sikkerhetsavstand og plassering av ildfast plate. Forholdene utgjør en risiko for redusert brannsikkerhet og levetid på skorstein. Utbedring anbefales for å sikre forskriftsmessig utførelse og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn 1 i stue, 1.etg



Vedovn 2 i stue, 1.etg



Sotluke 1/Sotvann



Vedovn og peis i kjellerstue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvene består hovedsakelig av oppforede/ tilfarergulv med plater, laminat, tregulv og partier med grovstøpt betong.
Veggene er i hovedsak utforede med trepanel, malte plater og enkelte synlige betongflater. Hulltaking er gjennomført i kjellerstue mot utforet yttervegg, uten funn av unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste under 8 vekt%, som vurderes som tørt og uten avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rom under terreng med utforede vegger og oppforede gulv vurderes som risikokonstruksjoner.
Dette gjelder særlig dersom det er mangelfull utvendig fuktsikring, svikt i drenering eller risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Det ble ikke registrert bruk av fuktsperre i oppbyggingen av oppforede gulv der dette kunne inspiseres. Manglende fuktsperre kan medføre oppfukting i gulvkonstruksjonen over tid, med påfølgende risiko for fukt- og råteskader.

Ved befaring ble det ikke avdekket synlige tegn til fukt eller skade relatert til målingene, men skjulte skader og fukt bak konstruksjoner kan ikke utelukkes på generelt grunnlag. Indikasjonsmåling viste mindre fuktutslag i kjellergulvet på boder. Kjelleren fremsto som tørr ved befaringstidspunktet.

Fuktforholdene i konstruksjoner under terreng kan imidlertid endres over tid som følge av årstidsvariasjoner, varierende luftfuktighet, dreneringens funksjon, utvendige fuktsperrer og terrengfall mot bygningskroppen. Slike forhold kan gi utslag på fuktmålinger ved senere tidspunkt.

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

Konstruksjonen fremstår som tørr ved måletidspunktet, men oppbygging og plassering gir forhøyet fuktrisiko. Det anbefales jevnlig oppfølging og årvåkenhet for tegn på fuktproblematikk.



Fuktsperre ikke registrert etablert i oppforet gulv, kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt innvendig tretrapp med laminatbelagte trinn. Trappen er funksjonell, men laminat i trinn kan gi redusert sklisikkerhet sammenlignet med ubehandlet tre. Det er ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.
Det er også etablert en overbygget tretrapp med adkomst til kjeller fra utsiden.

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

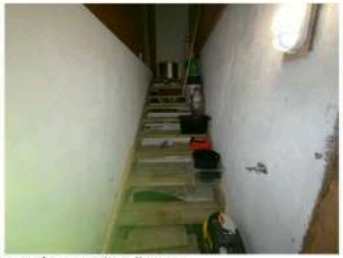
Trappene vurderes som funksjonelle, men overflater har mindre bruksslitasje og materialvalg gir noe redusert sklisikkerhet. Vedlikehold og oppgradering bør vurderes ved behov.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Avvik gjelder både tidligere og gjeldende forskriftskrav knyttet til sikkerhet. Tiltak anbefales for å redusere risiko for fall og klemfare.



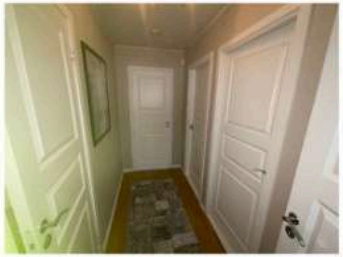
Innvendig trapp mot kjeller



Innvendig trapp fra utvendig adkomst

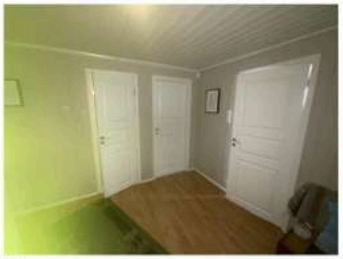
TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører samt gabond/finèrdører. Dørene er i god stand uten registrerte skader ved befaring. Regelmessig vedlikehold og påføring av ny maling kan være nødvendig for å opprettholde overflatebeskyttelse og estetik.
Mindre gjenstående arbeider ifbm. listing av dører i kjeller - arbeidene utføres av eier.

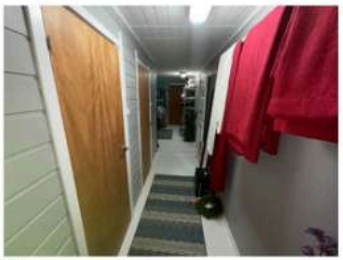


Dører 1.etg

Tilstandsrapport



Dører i kjeller



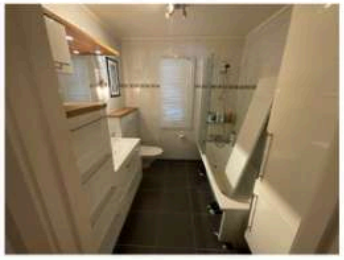
Dører i kjeller

VÅTROM

1.ETG > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon på utførte arbeider, og våtrommet er opplyst egeninnsatsutført av eier. Arbeid uten dokumentert fagmessig utførelse innebærer økt usikkerhet med hensyn til utførelse og oppbygging av fuktsikringen.
Rommet er opprinnelig oppført etter forskriftskrav før 1997 og skal normalt gis tilstandsgrad 3 (TG3) basert på alder og forventet levetid. Da rommet er opplyst modernisert i ca. 2009, foretas en helhetlig tilstandsvurdering av overflater, synlige detaljer og eventuelle tegn på svikt.



Bad 1

1.ETG > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Det er opplyst at dagens baderomsplater er montert direkte utenpå eksisterende veggplater av ukjent materiale. Konstruksjonsoppbygging og eventuell tettesjikt bak veggplater er ikke kjent. Dette innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikringens kvalitet og levetid, særlig i våtsoner. Manglende innsyn og dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om dette er mulig. Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles grunnet usikkerhet rundt oppbygging og manglende dokumentasjon. Videre undersøkelser anbefales dersom veggoppbygging og fuktsikring skal verifiseres.

1.ETG > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Våtromsarbeidet er utført som egeninnsats av eier. Det er opplyst at gulvfliser er montert direkte på opprinnelig gulvbelegg fra byggeåret 1979. Konstruksjonsoppbyggingen av gulvet og eventuell fuktsikring under eksisterende belegg er ikke kjent.

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

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse gir økt risiko for nedsatt funksjon og potensiell fuktskade over tid. Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles på bakgrunn av avvik fra anbefalt utførelse, manglende dokumentasjon og risiko for skade. Videre undersøkelser anbefales ved rehabilitering eller ved tegn til svikt.

1.ETG > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er registrert plastsluk i gulv. Ifølge eier er tettesjikt/membran opprinnelig gulvbelegg fra byggeåret 1979. Tettesjiktets alder overstiger forventet levetid, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter funksjon eller tilkobling mellom belegg og sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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.

Våtromsarbeidene er opplyst utført av eier. Gulvfliser er montert direkte på eksisterende gulvbelegg fra byggeåret 1979.

Konstruksjonsoppbygging av gulvet er ukjent.
Sluket er plast, men viser ingen synlige tegn til korrekt utførelse med tilslutning til tettesjikt, slik som synlig belegg, klemring eller skruer.

Alder på tettesjiktet i gulv overstiger forventet teknisk levetid, og det foreligger økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller vedlikehold av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluket må kontrolleres for innfesting og tilstand på klemring. Skruer og klemring er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og funksjon kan derfor ikke verifiseres. Det anbefales å undersøke sluket nærmere for eventuell rustdannelse på skruer og for å sikre at klemringen fungerer som forutsatt.

Basert på alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet som å ha vesentlig redusert restlevetid. Utskifting bør påregnes ved rehabilitering av våtrommet.
Forholdet medfører økt fuktrisiko og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon i våtrommet. Rehabilitering anbefales.



Rørinnføring i vegg



Plastsluk fra opprinneligbyggeår

1.ETG > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar m/dusjvegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Baderomsinnreding og vegghengt toalett

1.ETG > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon. Mindre svelling i takplater rundt takventil



Manglende tilluft, ex spalte under dør

1.ETG > BAD 1

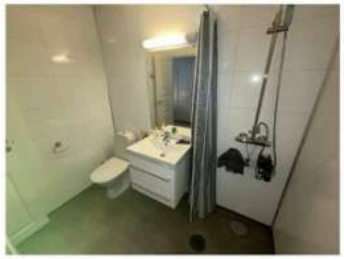
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste verdi under 8 vekt%, noe som vurderes som tørt og uten avvik. Det ble ikke observert tegn til fukt, skader eller lukt ved målepunktet. Ingen avvik registrert. Konstruksjonen fremstår som tørr og i tilfredsstillende stand basert på utført undersøkelse.

1.ETG > BAD 2

Generell

Det er opplyst at våtromsarbeidene er utført av både fagpersoner og eier selv. Rommet er bygget i henhold til teknisk forskrift gjeldende før 1997, og det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for de utførte arbeidene.
Badet ble opplyst modernisert ca. 2017, og det foretas en helhetlig vurdering av rommets tilstand på bakgrunn av denne oppdateringen.



Bad 2

1.ETG > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist tegn til åpne plateskjøter og svelling i overflatene mellom plateskjøtene, spesielt mot gulvet i våtsoneområdet. Dette kan indikere fuktpåvirkning og bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Sokkellist/bunnprofil er ikke benyttet under veggplatene, noe som medfører risiko for fuktopptrekk i nedre kant av platene, særlig i våtsonen. Dette er i strid med produsentens monteringsanvisning, og det er anbefalt å montere sokkellist for å hindre fuktinntrenging.

Det er ikke påvist fukt ved befaringen, men det er viktig å merke seg at ved økt brukssyklus kan plateender i større grad absorbere fukt, noe som kan føre til råte, soppvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å overvåke dette området nøye og vurdere tiltak for å hindre videre fuktopptrekk.

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

Veggplater i våtsone bør ikke utsettes for vann før plateender er beskyttet/utbedret. Dusjkabinett anbefales som fremtidig dusjløsning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er tildelt på grunn av tegn på feil i monteringen og risiko for fuktskader som kan utvikle seg ved videre bruk.



Ubehandlet plateender i våtsone

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Svelling i plateskjøt og nedre kant av veggplater

1.ETG > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist limrester langs beleggoppbrett mot vegg ved gulv. Forholdet vurderes som kosmetisk, men kan indikere at tidligere beleggarbeider ikke er utført med fullgod finish. Det medfører ikke redusert funksjon, men kan påvirke det visuelle inntrykket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses som nødvendige med mindre estetisk utbedring ønskes.

1.ETG > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er med alder fra 2017.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tettesjiktet rundt sluket er ikke fagmessig utført. Skruene i klemringen er montert utenfor angitte skruansatser i sluket, noe som medfører fare for lekkasje i overgang mellom sluk og belegg. Det er registrert rust på skruene, som ytterligere svekker tettheten. Dusjing direkte på gulvet bør unngås inntil forholdet er utbedret av fagperson.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Sluket må kontrolleres nærmere, og tiltak må påregnes.
Visuell inspeksjon gir indikasjoner på at utførelsen ikke er i tråd med gjeldende fagmessige krav, noe som kan medføre lekkasjefare.
Forholdet bør vurderes av fagkyndig, og nødvendige utbedringer må påregnes for å sikre tett og funksjonell slukløsning.



Plastsluk, rust og feilplassering på/av skruer

1.ETG > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med heldekkende servant i innredning, gulvmontert toalett og dusj med forheng.
Løsningen fremstår som enkel og funksjonell, men gir begrenset vannbeskyttelse uten fast avgrensning i dusjsonen. Det er ikke etablert fysisk skille mellom våt- og tørrsone, noe som kan medføre økt belastning på overflater ved jevnlig dusjing.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og dusj m/forheng

1.ETG > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon, takventil

1.ETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra bod uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer. Målingen indikerer at konstruksjonen ikke har tegn på fuktproblemer eller vanninntrengning på målestedet, og anses som tørt uten avvik fra normal tilstand.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift ved oppføringstidspunktet er teknisk forskrift før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeidene, men eier opplyser at arbeidene ble utført av fagpersoner.
Våtrommet er oppgradert ca. 2014, og tilstandsgrad er derfor ikke utelukkende vurdert etter opprinnelig alder. Det er foretatt en helhetlig vurdering basert på visuell observasjon, eieropplysninger og generell levetid for våtromskomponenter.



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

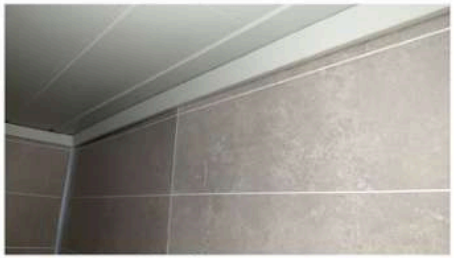
Det er registrert stedvis manglende innfesting av våtromsplater i øvre og nedre kant, noe som gir løse plater mot vegg.

Våtromsplater har synlig kuving mellom vertikale innfestinger, som kan indikere manglende eller feilplassert kubbing bak platene. Konstruksjonsoppbyggingen bak platene er ikke kjent. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig.

Det er registrert manglende eller mangelfull fuging mellom plateender og bunnlist mot gulv, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fuktskader i plateender.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles grunnet svekket utførelse, potensiell risiko for fuktskader og fravær av dokumentert løsning bak platene. Utbedring bør vurderes for å ivareta våtrommets fuktsikring.



Kuving av veggplate mellom innfestinger

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med alder fra 2014.
Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, som etter eierens opplysninger fungerer som forutsatt. Det er målt en høydeforskjell på ca. 40 mm fra dørterskel til topp slukrist, noe som gir tilfredsstillende høydeforskjell mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger for våtrom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er med alder fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket er ombygget med påforingsring av ukjent løsning og standard. Løsningen er ikke dokumentert, og sluket fremstår som nedstøpt i gulvet uten synlig tetting eller mansjett. På grunn av dette anses sluket som utett, med økt fare for lekkasje mot grunn og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 (TG2) tildeles på grunn av ikke-dokumentert og usikker slukløsning med potensiell risiko for fuktskader. Videre undersøkelser anbefales.



Plastsluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i/fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste verdi under 8 vekt%, noe som indikerer tørre forhold uten tegn til fukt eller skader ved målepunktet. Det ble ikke registrert visuelle eller luktmessige indikasjoner på avvik. Ingen avvik påvist. Konstruksjonen vurderes som tørr og i god teknisk stand basert på utført undersøkelse.

KJELLER > BAD

Generell

Etter NS 3600 skal våtrom oppført etter forskriftskrav før 1997 normalt vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3) på grunn av alder og forventet levetid. Siden rommet er opplyst modernisert ca. 2009, er det foretatt en helhetlig vurdering basert på visuell observasjon, eieropplysninger og generell levetid for våtromskomponenter. Manglende dokumentasjon og egeninnsats tilsier usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og skjulte konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Avviket gjelder begrensede områder og ble registrert ved lydtest. Det er ikke observert sprekker, løs flis eller bevegelighet. Funksjon og overflate vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, forutsatt at underliggende membran eller tettesjikt er intakt og sikrer tilstrekkelig tetthet i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og tettesjikt/membran er opplyst å være originalt belegg fra byggeåret 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• 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

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Tettesjiktet er ikke ført tett rundt rørene, noe som gir forhøyet risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner. Utførelsen er ikke i tråd med anbefalte løsninger for vanntetting i våtsoner.

Alder på tettesjiktet i gulv overstiger forventet teknisk levetid, og det foreligger økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller vedlikehold av tettesjiktet.

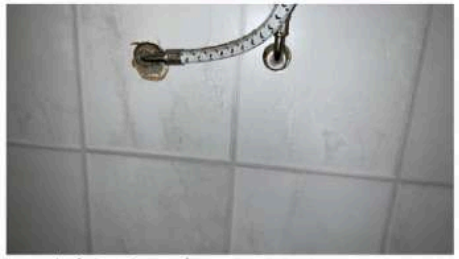
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Basert på alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet som å ha vesentlig redusert restlevetid. Utskifting bør påregnes ved rehabilitering av våtrommet.
Forholdet medfører økt fuktrisiko og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon i våtrommet. Rehabilitering anbefales.



Plastsluk i gulv fra byggeår



Utette rørinnføringer i vegg, våtsone

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Dusjkabinett



Servant og vegghengt toalett

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom/hall uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste verdi under 8 vekt%, noe som vurderes som tørt og uten avvik. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre avvik ved målepunktet. Konstruksjonen fremstår som tørr og i tilfredsstillende stand basert på utført undersøkelse.

KJØKKEN

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, oppgradert ca. 2011. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Innredning og utstyr fremstår som funksjonelt, med normal bruksslitasje i henhold til alder

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

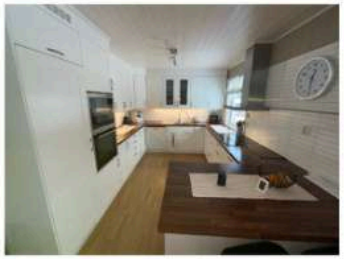
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), gjeldende fra 1. juli 2010, stiller krav om lekkasjestopper i rom med vanninstallasjoner uten sluk og vanntett gulv ved nybygg, rehabilitering eller utskifting.
Dersom det i slike rom ikke er installert lekkasjestopper, er løsningen ikke i samsvar med forskriftskrav ved tiltak etter 2010. Dette medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje fra rør eller tilkoblet utstyr.

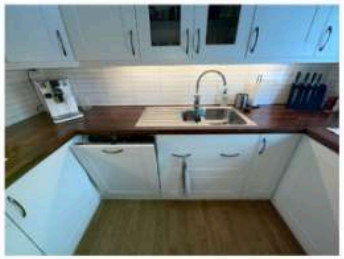
Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper vurderes som avvik fra forskriftskrav ved tiltak etter 2010, og utbedring anbefales for å redusere skadepotensial.



Kjøkken



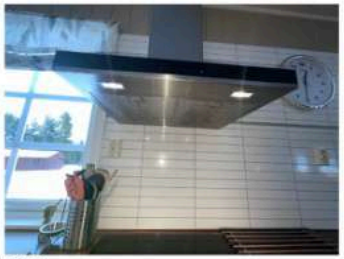
Kjøkken

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke observert lekkasjer eller tegn til korrosjon ved tilgjengelige deler. Alder og eventuell utskifting er ikke dokumentert. Kobberrør har generelt lang levetid, men eldre rør og koblinger kan være utsatt for tæring over tid, særlig ved ugunstige vannkvaliteter.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

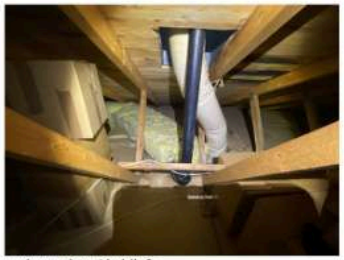
Tilstandsrapport

Avluftingsrør for avløpsanlegg på kaldloft er uisolert. Manglende isolasjon medfører risiko for kondensdannelse på røret ved temperaturforskjeller mellom inneluft og kaldt loft, noe som over tid kan gi fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det foreligger funksjonelt avvik med potensiell skadefølge. Isolering av røret anbefales for å hindre kondens og redusere fuktbelastning.



Lufterør for avløpsanlegg i kaldloft



Stakeluke i kjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen skjer stedvis via ventiler i yttervegg og/eller spalteventiler i vinduer, uten mekanisk avtrekk. Løsningen gir begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med balansert eller mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre varierende luftkvalitet og redusert fukttransport.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen fungerer, men vurderes som mindre effektiv enn dagens krav til luftutskifting og inneklima. Oppgradering bør vurderes ved modernisering.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannstanker, hver med kapasitet på ca. 200 liter. Tankene er plassert i henholdsvis vaskerom og i et avlukke i bod i kjeller. Plasseringen i avlukke gir begrenset mulighet for visuell kontroll av tilkoblinger og eventuelle lekkasjer. Opplyst alder på tankene er fra 2014. Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik ved visuell kontroll. Begge enhetene er innenfor normal forventet levetid. Varmtvannstankene vurderes som funksjonelle og i tilfredsstillende stand ut fra alder, gitte opplysninger og observasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vv-bereder i vaskerom, kjeller



Vv-bereder i avlukke på bod, kjeller

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har alder fra byggeåret. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes som normalt godt i forhold til byggets alder. Anlegget fremstår som normalt utbygget med hensiktsmessig fordeling av lys og stikkontakter. Det er ikke avdekket synlige avvik ved visuell vurdering, men det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet og faller utenfor bygningssakkyndiges ansvarsområde.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremlagt samsvarerklæringer, jfr vedlegg.

Inntak og sikringsskap

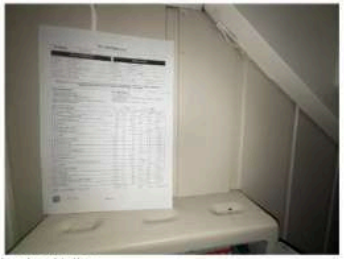
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget vurderes som funksjonelt og i tråd med forventet standard for byggeåret, basert på visuell observasjon. Videre kontroll bør foretas av kvalifisert elektroinstallatør ved behov.



Sikringskap kjeller



Kursoversikt, skap kjeller



Sikringskap 1.etg



Kursoversikt, skap 1.etg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brann-/røykvarslere i hver etasje.
Varslerne er plassert slik at de skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Plasseringen skal sikre et lydnivå på minimum 60 dB i oppholdsrom og soverom med lukkede dører, i henhold til gjeldende krav.

Det er plassert brannslukkerapparat i 1. etasje. For å sikre funksjon over tid må utstyret kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig i tråd med produsentens anvisninger. Håndslukkere i private boliger skal kontrolleres av kvalifisert person minst hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert 6 kg pulver håndslokkerapparat i 1.etg.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatet er med alder fra 2024.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert batteridrevet røykvarsler i hver etasje.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK 10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.
Boliger oppført iht eldre regelverk en Byggeforskriften 1985, hadde ikke krav til røykvarslere på oppføringstidspunktet. Disse boligene har idag krav til røykvarsler jfr. hjemmel i Brannvernlovgivning.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet. Funksjon forutsetter regelmessig kontroll og vedlikehold.



Brannslokkerapparat, bilde tatt av eier

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er antatt å være fra byggeåret, dersom dette er etablert. Drenssystemet er ikke synlig og eier har ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse. Det er ikke gjort inngrep eller kamerakontroll som gir grunnlag for en sikker vurdering. Normal forventet teknisk levetid for drenssystemer er 20–60 år, avhengig av utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

På grunn av usikkerhet knyttet til både alder og tilstand vurderes det som sannsynlig at dreneringen nærmer seg eller har passert forventet levetid. Normal teknisk levetid for drenssystemer er 20–60 år, avhengig av utførelse og materialvalg. Det foreligger ingen dokumentasjon, og det er ikke foretatt undersøkelser som kan fastslå dreneringens funksjon eller tilstedeværelse.

Tilgangen til grunnmuren for visuell vurdering er begrenset på flere sider av bygningen, grunnet snødekke, tilbygde balkonger, trapper og andre konstruksjoner. Dette medfører risiko for at forhold som kan ha betydning for fuktsikringen ikke er observert eller vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Usikker funksjon og høy alder gir økt risiko for redusert effekt. Videre undersøkelser bør vurderes ved indikasjon på fuktproblematikk.
Det anbefales at grunnmur og fuktsperre konrolleres utfyllende når terreng er snøfritt og visuell gjennomgang er gjennomførbart.
Manglende informasjon og begrenset tilgjengelighet medfører usikkerhet om tilstand. Ytterligere vurdering bør foretas ved tilgjengelige forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

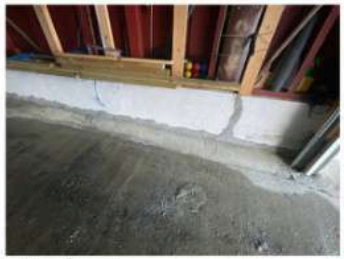
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har registrerte sprekkdannelser, hovedsakelig i tilknytning til garasjen. Sprekkene vurderes som tegn på bevegelser i konstruksjonen. På grunn av snødekke og påforede innvendige kjellervegger (skjulte konstruksjoner), var tilgangen til store deler av grunnmuren begrenset.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at utvendig grunnmur kontrolleres nærmere når forholdene tillater visuell gjennomgang.
Påviste sprekker og begrenset kontroll gir usikkerhet knyttet til grunnmurens samlede tilstand. Videre undersøkelser bør gjennomføres ved snøfrie og tilgjengelige forhold.



Sprekk i grunnmur på garasje

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sprekk i garasjegulv

TG IU Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng. Takstenheten ligger i et aktsomhetsområde. Aktsomhetsområder er områder i kommunen som ligger under marin grense. Disse områdene har marine avsetninger, det vil si løsmasser som ble avsatt i sjø da isen trakk seg tilbake etter siste istid.
Aktsomhetsområdene sier ikke at det er kvikkleire i områdene, men at det kan være det.
Aktsomhetsområder kategoriseres av Norges Vassdrag- og energidirektorat (NVE). NVE`s aktsomhetskart for flom- og kvikkleireområder er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flom- og skredfare.

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra byggeåret. Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialtype eller tilstand.

Utvendige vannledninger er også av ukjent type og antatt fra byggeåret. Vannforsyningen skjer via private stikkledninger tilknyttet offentlig nett. Alder og manglende informasjon gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og risiko for brudd eller lekkasje.

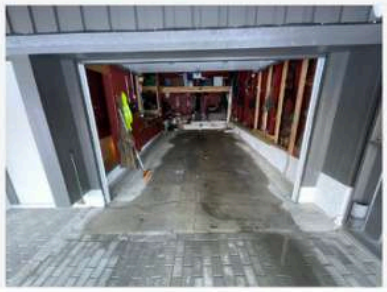
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Basert på antatt høy alder og manglende dokumentasjon vurderes det som økt risiko for svekket funksjon. Videre undersøkelser og eventuell oppgradering bør vurderes ved rehabilitering eller ved tegn på driftsproblemer.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje tilbygget bolig



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sprekker i grunnmur og betonggulv.

ChatGPT sa:
Garasjen er tilbygget boligen og har støpt grunnmur av betong/lettklinkerblokker, samt betonggulv.
Bygningen er oppført med bærende bindingsverk, utvendig stående malt trekledning og saltak med selvbærende konstruksjon tekket med asfaltshingel. Det er montert leddet elektrisk stålport. Garasjen har enkel standard med innlagt strøm, lys og stikkontakter.

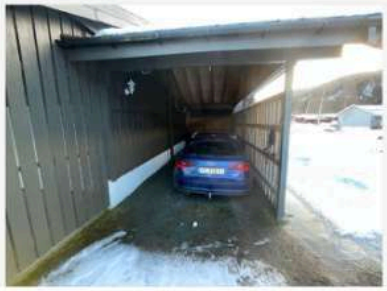
Det er registrert sprekker i grunnmur og betonggulv.
Sprekkene vurderes som alders- og setningsrelaterte, og bør følges opp for å sikre at det ikke utvikles videre skade eller fuktinntrengning. Konstruksjonen fremstår funksjonell, men registrerte sprekker utgjør et avvik som kan kreve oppfølging og eventuelle tiltak over tid.

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



Adkomst mot integrert garasje

Carport tilbygget garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carporten er tilbygget garasjen og har gruset gulv.
Bygningen er oppført med bærende bindingsverk og utvendig stående malt spalte-/trekledning. Taket består av en selvbærende saltakskonstruksjon tekket med asfaltshingel. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell, med normal værslitasje ut fra alder og bruk.
Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Konstruksjonen vurderes som i normal teknisk stand med forventet vedlikeholdsbehov.

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



Carport

Uthus/Bod



Anvendelse

Byggeår
1990

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 mindre bygning med ukjent byggeår, bestående av uthus og innredet bodrom.Bygningen er plassert direkte på lettklinkerblokker i terreng. Den er oppført med bærende bindingsverk, utvendig stående malt bordkledning og saltak. Bjelkelag er pålagt gulvbord, og innvendige overflater består av trepanel på vegger og himling. Det er montert vindu og dør.

Bordkledningen er stedvis etablert for nær terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk og forringelse av treverket. Det er registrert malingsflass på bordkledning, vindski og vindu. Vinduet er værslitt og vurderes å ha begrenset restlevetid – utskifting bør påregnes.
Det er registrert retning- og høydeavvik på gulv og vegger, noe som indikerer bevegelser eller svikt i opplagringen. Dette bør kontrolleres nærmere.
Takrenner og nedløp mangler, og det anbefales å montere dette for å lede bort takvann og redusere fuktbelastning på konstruksjonen.
Bygningen har synlige tegn til værslitasje og konstruksjonsmessige avvik. Vedlikehold og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

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



Uthus

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

334 m²/305 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Vindfang, 2 Entré, 3 Bad, 4 Soverom, 8 Bod, Stue, Kjellerstue, Vaskerom, Alkove, 2 Hall m/trapp

Andre bygg: Garasje tilbygget bolig, Carport tilbygget garasje, Uthus/Bod
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**4 250 000**
Fradrag for festet tomt	-	170 000
Konklusjon markedsverdi		**4 100 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 102	01.01.2019	Kr. 6 608	Kr. 170 000
Årlig festeavgift	**Sist justert**	**Oppjustert festeavgift**	**Kapitalisert verdi (avrundet)**
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering
Takstenheten ligger i et skjermet og rolig område på Højarfallmoen, med kort avstand til Rognan sentrum og bymessige fasiliteter. Området har lite trafikk uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen er opparbeidet og beplantet, med gode parkeringsmuligheter på egen tomt, i garasje og carport. Takstenheten holder en normal god standard med hensyn til alder og har vært normalt godt vedlikeholdt.

Eiendommen befinner seg i et område med et velfungerende eiendomsmarked, hvor omsetningstiden er noe over landsgjennomsnittet. Markedsverdien er vurdert basert på sammenligning med tilsvarende eiendommer i nærområdet. Takstenheten anses som lett omsettelig og et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fiolveien 4 ,8250 ROGNAN 116 m²	1979	4 sov	18-09-2024	2 500 000	**2 850 000**		2 850 000	**24 569**
2	Mosebakken 4 ,8250 ROGNAN 119 m²	1978	3 sov	12-08-2024	2 600 000	**2 750 000**		2 750 000	**23 109**
3	Fiolveien 12 ,8250 ROGNAN 119 m²	1978	4 sov	28-06-2023	2 350 000	**2 600 000**		2 600 000	**21 849**
4	Høyjarfallmoveien 61 ,8250 ROGNAN 232 m²	2000	5 sov	20-08-2024	3 750 000	**4 400 000**		4 400 000	**18 966**
5	Røsslyngveien 15 ,8250 ROGNAN 118 m²	1983	4 sov	16-10-2019	2 100 000	**2 050 000**		2 050 000	**17 373**
6	Fiolveien 4 ,8250 ROGNAN 116 m²	1979	4 sov	29-01-2019	1 990 000	**1 900 000**		1 900 000	**16 379**
7	Røsslyngveien 8 ,8250 ROGNAN 167 m²	1982	4 sov	21-09-2016	2 350 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 174**
8	Røsslyngveien 7 ,8250 ROGNAN 196 m²	1981	3 sov	27-07-2017	2 590 000	**2 500 000**		2 500 000	**12 755**

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.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

Festavgift 2025	Kr.		6 608
Eiendomskatt - 2025, prognose	Kr.		4 746
Vannavgift - 2025, prognose	Kr.		10 936
Avløp - 2025, prognose	Kr.		11 185
Feiing/ Tilsynsavgift - 2025, prognose	Kr.		644
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 890 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 750 000**

Garasje tilbygget bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje tilbygget bolig	Kr.		**310 000**

Carport tilbygget garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Carport tilbygget garasje	Kr.		**220 000**

Uthus/Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus/Bod	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 290 000**

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

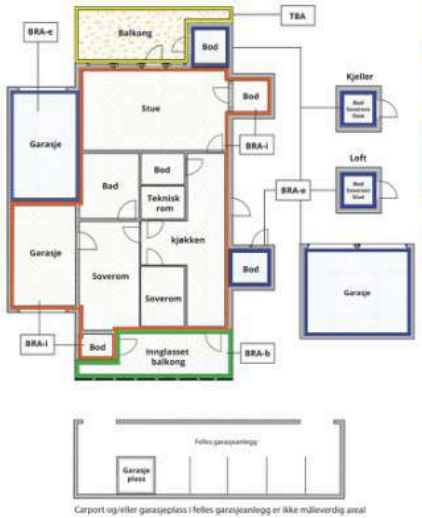
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	155		29	184	33
Kjeller	150			150	
SUM	**305**		**29**		**33**
SUM BRA	**334**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue/kjøkken, Vindfang 1, Entré 1, Bad 1, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2, Bod, Vindfang 2, Stue, Entré 2		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 8, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bad, Hall m/trapp, Kjellertrapp mot terreng		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
- TBA 1.etg = Balkong og luftebalkong inngår i arealoppsettet.
- TBA terreng = plattinger på terreng ved hovedadkomst og adkomst hagestue tilkommer med ca. 25 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Redusert takhøyde i kjeller ca. 2,28 m, tilfeldig målt.

Garasje tilbygget bolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Markplan	23			23	
SUM	**23**				
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal. Garasje har innvendig adkomst fra kjeller og inngår dermed i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport tilbygget garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er åpent areal og er ikke måleverdig. Areal oppatt i terreng er ca. 26 kvm (ca. 3 m x 8,80 m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt omsøkte og godkjente tegninger til byggesøknaden. Samsvar mellom faktisk bruk av bygningen og byggemelding er dermed ikke undersøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus/Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Markplan		7		7	
SUM		**7**			

SUM BRA	7

Romfordeling

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

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	114
Garasje tilbygget bolig	0	23
Carport tilbygget garasje	0	0
Uthus/Bod	0	7

Kommentar

Enebolig	- Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal. - Del av Sportsbod i kjeller er definert som gangareal (gangareal mot ytterdør) og inngår i kjellerens P-rom i arealoppsettet. - Det er stipulert gangareal mot kjellerboder nordøst på ca. 4 kvm. Gangarealet inntas som P-rom i arealoppsettet
Garasje tilbygget bolig	Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.
Carport tilbygget garasje	Carport er åpent areal og er ikke måleverdig. Areal oppatt i terreng er ca. 26 kvm (ca. 3 m x 8,80 m).
Uthus/Bod	Arealene er oppmålt på stedet og må betraktes som ca. areal.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Geir-Morten Melhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	42	1	119	0	816.7 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi AS.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kløverveien 7	01.01.1979	01.01.2029	

Hjemmelshaver
Melhus Geir-Morten

Kommentar
Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlige fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen. Pr i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssummen av festetomt. Kapitalisert verdi av den årlig oppjusterte festavgift blir kr. 165200,- (6608x25), avrundet til kr. 165000,-.

Eierandel
1 / 1

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	42	1	120	0	679.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi AS.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kløverveien 5			

Hjemmelshaver
Melhus Geir-Morten

Kommentar
Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlige fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen. Pr i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssummen av festetomt. Kapitalisert verdi av den årlig oppjusterte festavgift blir kr. 165200,- (6608x25), avrundet til kr. 165000,-.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Højarfall ca. 3,5 km fra Rognan sentrum. Området har godt utviklet infrastruktur med tilgang til offentlige tjenester, skoler og barnehager i og rundt Rognan sentrum. Nærliggende skoler inkluderer Rognan barneskole (1.–7. trinn) og Saltdal ungdomsskole (8.–10. trinn). Det er flere barnehager, både kommunale og private, samt dagligvarebutikker som Coop Extra og Spar. Offentlige tjenester som legekontor, tannlege, bibliotek, apotek og postkontor er lett tilgjengelige. Fritidstilbudet i området er variert, med aktiviteter organisert av Saltdal Idrettslag, flerbrukshall, svømmebasseng, treningssenter og lokale sangkor. Området byr på gode muligheter for friluftsaktiviteter som fiske i Saltdalsfjorden, Saltdalselva og lokale fiskevann, samt turer og sykling i nærliggende fjell og stier. For båtinteresserte er det småbåthavn med tilgang til Saltdalsfjorden. Kollektivtilbudet inkluderer bussavganger til Bodø og Fauske, samt togforbindelser via Rognan stasjon på Nordlandsbanen med ruter til Bodø og Trondheim m.fl.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2009 -2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Område er etter reguleringsplan for Højarfallmoen Syd regulert til boligformål etter planid.1978001. Det anbefales at vedkommende setter seg inn i gjeldende reguleringplan med bestemmelser/endringer for område.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som flat og er opparbeidet med plen og busker. Brosteinbelagt gang- og trafikkareal mot adkomst bolig og garasje, forøvrig gruset gårdsplass og dekke i carport. Begrenset mulighet for besiktigelse av tomt pga snø - opplysninger er basert på informasjon fra eier.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
851 000	1994

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.03.2025		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	04.04.1979	Byggesak nr. 56/79	Fremvist	2	Ja
Festekontrakt m/målebrev Kløverveien 7A	30.11.1978		Fremvist	6	Nei
Festekontrakt m/målebrev Kløverveien 7B	30.11.1978		Fremvist	6	Nei
Rapport fra El.tilsyn	18.04.2024	Avsluttet 22.11.2024	Fremvist	6	Nei
Bruksendring av bolig	07.10.2013		Fremvist	2	Nei
Byggesøknad Carport og Redskapsbod		Byggesak nr. 08/1252	Fremvist	6	Nei
Byggetillatelse	06.06.2005	Byggesak nr. 062/05B	Fremvist	8	Nei
Samsvarserklæringer med risikovurderinger		Gjelder flere forhold og datoer	Fremvist	17	Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025		Innhentet	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	
3	30.04.2025	Endring vedlegg
4	30.04.2025	Endring av vedlegg
5	30.04.2025	Endring av tekst
6	02.05.2025	Redigering av bilder

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Kløverveien 7, 8250 ROGNAN
Gnr 42 - Bnr 1
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YW8905

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

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Rognan 4/3-25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
42	~~119/120~~ 1				119/120

Adresse: Kløverveien 7

Byggeår: 1979

Når kjøpte du boligen: 1994

Postnr.: 8250 ROGNAN

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [X] Ja [ ] Nei

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

IF

Type villa/husforsikring [ ] Standard [X] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	MELHUS	Fornavn	GEIR-MORTEN
Ny adresse		E-post	gmm.1701.65@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	977 10870

SELGER 2

Etternavn	MELHUS	Fornavn	ANNE-SYNNØVE
Ny adresse		E-post	annhus64@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	480 58675

BAD/VASKEROM:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I forb. med vannskade i 2013

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [X] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

[ ] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

[X] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I forb med vannskade 2013

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei X Ja

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

Slått sammen to rom 2022

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei X Ja

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

Skifte av sikringer 2024. Utført av Peder Brenne AS

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

☐ Nei X Ja

Hvis ja, når?

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

☐ Nei X Ja

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

Årsa 2023. Peder Brenne AS

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takutbygg framside 2006

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skifte av vinduer 2023

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

[ ] Nei [ ] Ja

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja

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

lagt gulv i bod-del av kjeller

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Bileilighet tatt inn i hoveddel av huset

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[X] Nei [ ] Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Under faregrense

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

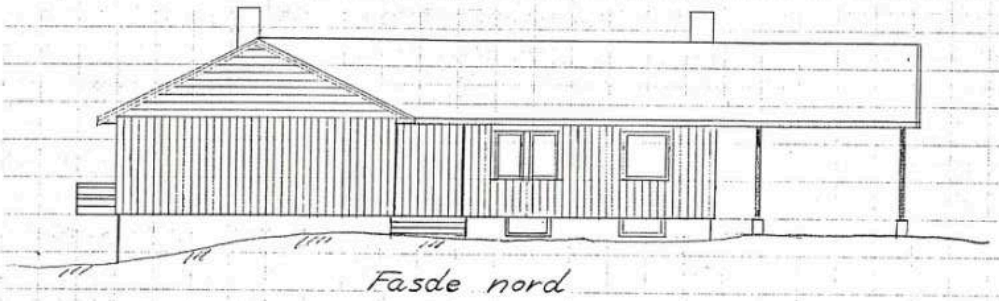
38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

[X] Nei [ ] Ja

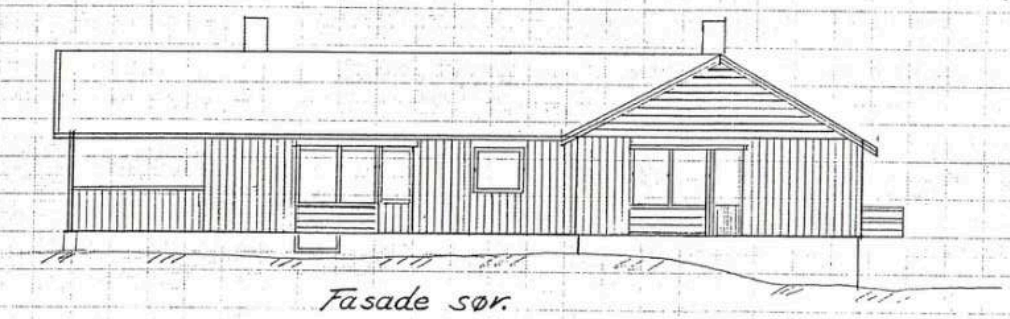
Hvis ja, beskriv:

GENERASJONSBOLIG I 1 ETG.
MED KJELLER.

LEIEAREAL I HOVEDLEILIGHET : 95 m²
LEIEAREAL I BILEILIGHET : 50 m²



Fasde nord



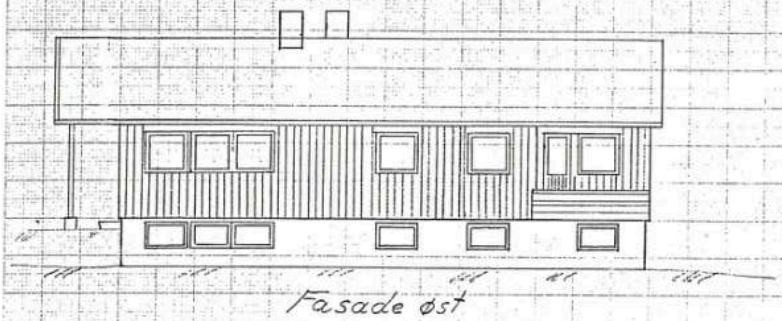
Fasade sør.

GODKJENT
Dato 4.4.79 Sak.nr. 56/79
SALTDAL BYGNINGSRÅD

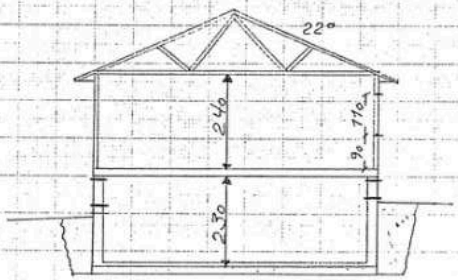
M: 1:100

Roald Iversen,
8250 Rognan.

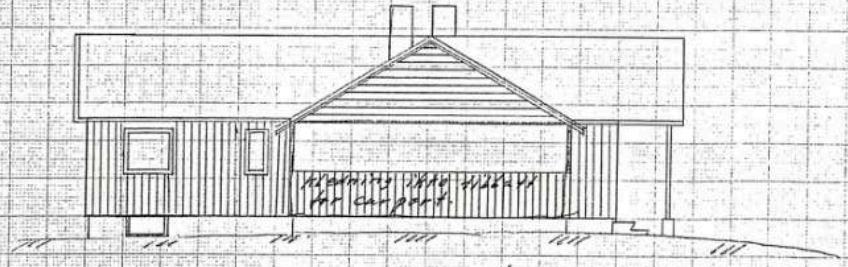
7



Fasade øst



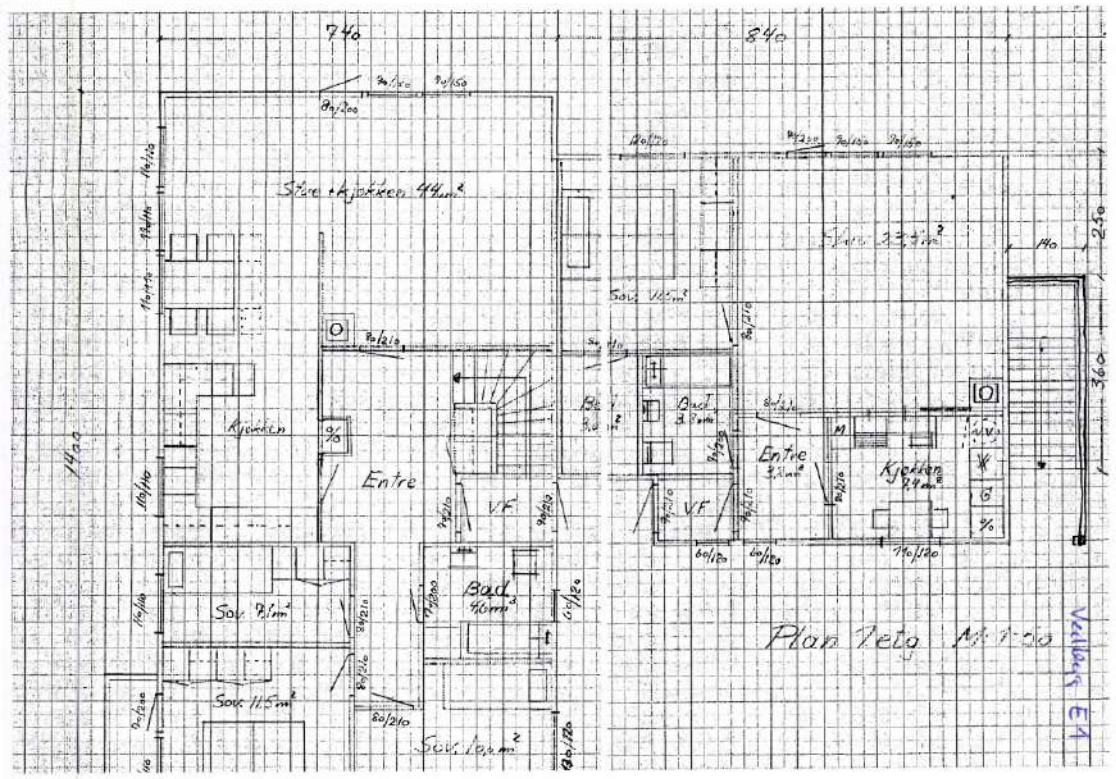
Snitt.

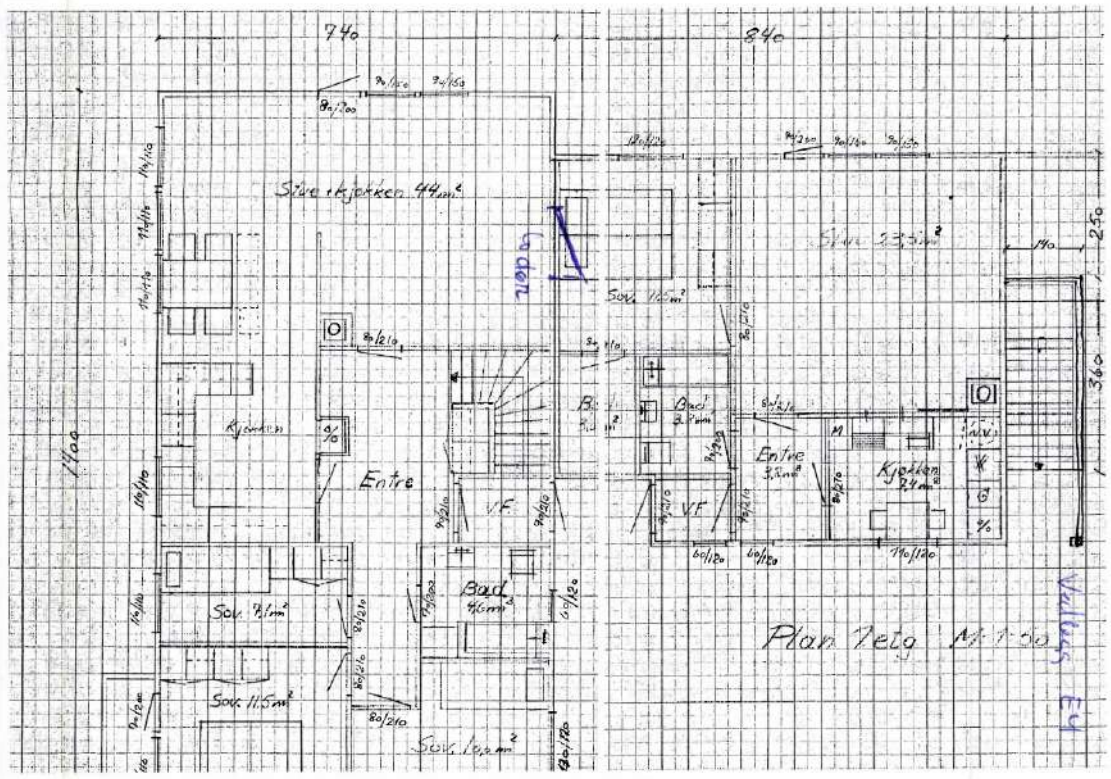


Fasade vest.

GODKJENT
Dato 4.4.79 Sak.nr. 56/79
SALTDAL BYGNINGSRÅD

Roald Iversen
8250 Rognan

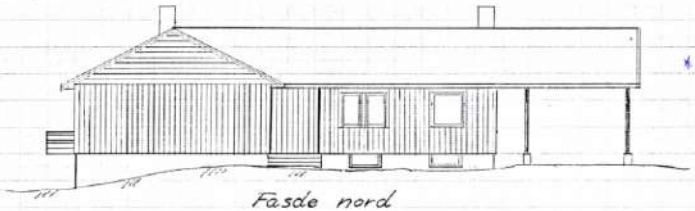

74o
Stue+Kjøkken 44m²
Kjøkken
Entre
VF
Bad
4.6m²
Sov 8.1m²
Sov 11.5m²
Sov 10.2m²
84o
Sov 10.5m²
Bad
3.5m²
Entre
3.2m²
Kjøkken
2.4m²
VF
140
250
360
Plan Tetg
Vedlegg E1


74o
Stue+Kjøkken 44m²
Kjøkken
Entre
VF
Bad
4.6m²
Sov 8.1m²
Sov 11.5m²
Sov 10.2m²
84o
Sov 10.5m²
Bad
3.5m²
Entre
3.2m²
Kjøkken
2.4m²
VF
140
250
360
Plan Tetg
Vedlegg E1

Vedlegg E2

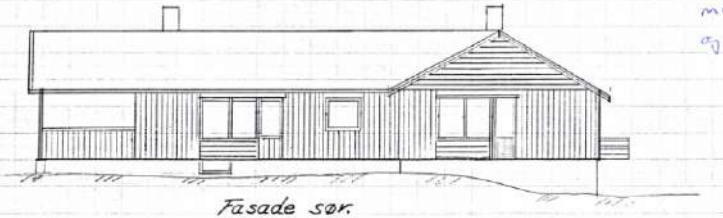
GENERASJONSBOLIG I 1 ETG.
MED KJELLER.

LEIEAREAL I HOVEDLEILIG-
HET : 95 m²
* LEIEAREAL I BILEILIG-
HET : 50 m²



Fasde nord

* tas inn i hovedleilighet
½ tn hull på veggen
mellom soverom i bileilighet
og stue i hovedleilighet



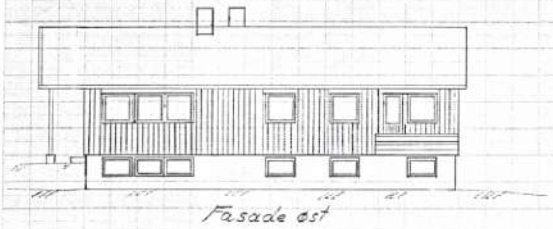
Fasade sør.

GODKJENT
Dato 4.4.72 Sak nr. 56/71
SALTDAL BYGNINGSRÅD

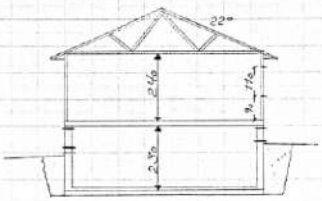
M. 1:100

Roald Iversen,
8250 Rognan.

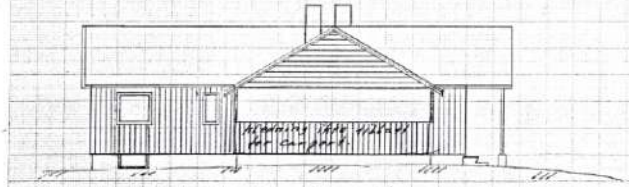
Vedlegg E3



Fasade øst



Snitt.



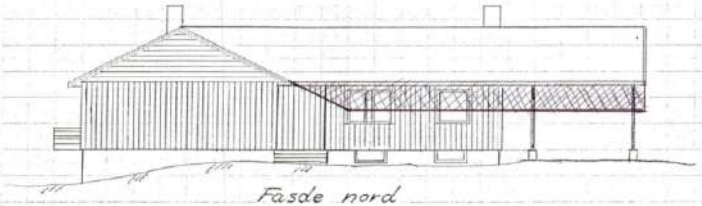
Fasade vest.

GODKJENT
Dato 4.4.72 Sak nr. 56/71
SALTDAL BYGNINGSRÅD

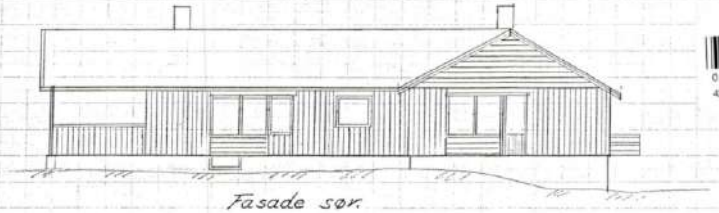
Roald Iversen
8250 Rognan

GENERASJONSBOLIG I 1 ETG.
MED KJELLER.

LEIEAREAL I HOVEDLEILIG-
HET : 95 m²
LEIEAREAL I BILEILIG-
HET : 50 m²



Fasade nord



Fasade sør.

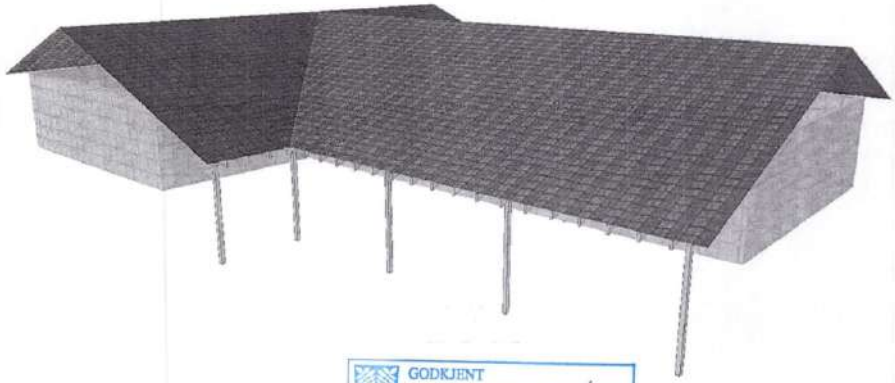
M. 1:100

Frøald Iversen,
8250 Rognan.

Vedlegg: E 1

GODKJENT
Dato: 04.05.05 Sak nr. 062/05B
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

GODKJENT
Dato: 04.05.05 Sak nr. 062/05B
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

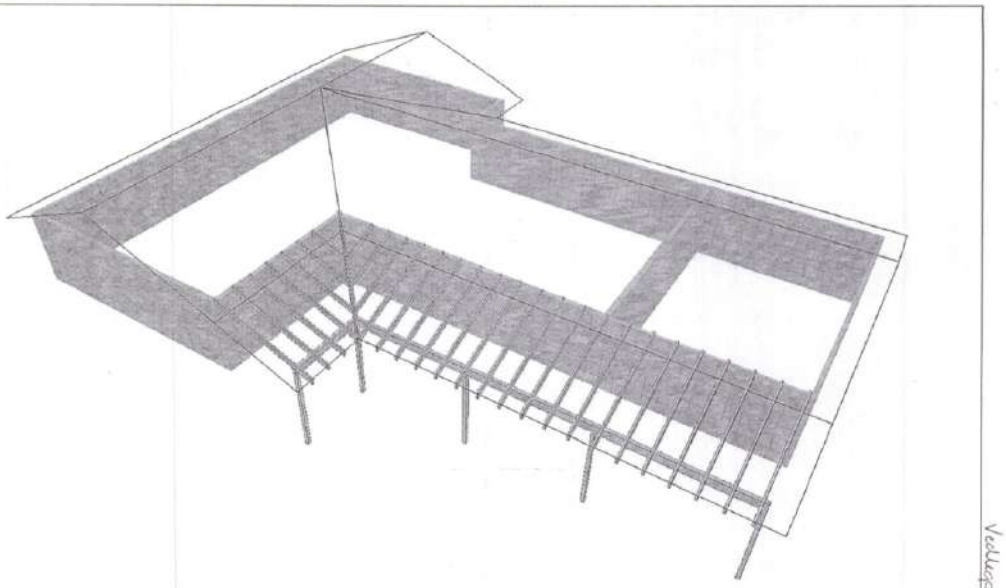


RoofCon
MEDBY SAGBRUK as

GEIR MORTEN MELHUS
Mrk. Overbygg

TEGNET KONSTR.AV: Haa
GODK:
ARBEIDSNR: Melhus G M
Rognan 03.05.2005
KODE TYPE POS.
TEGNINGSNUMMER
REG.

Vedlegg: E 2



RoofCon
MEDBY SAGBRUK as

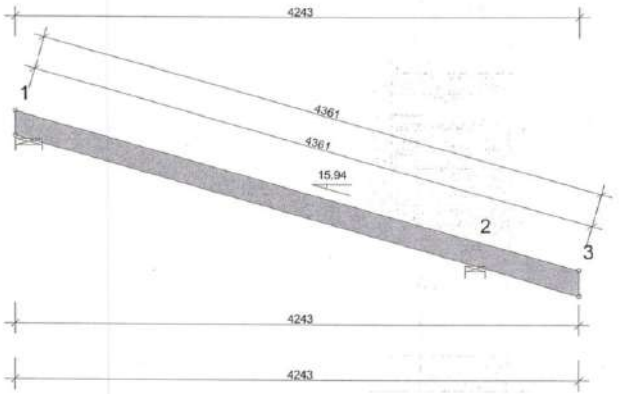
TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
Haa		Melhus G M
Ragnar 03.05.2005		

KODE TYPE POS. | TEGNINGSNUMMER | REG.

GEIR MORTEN MELHUS
Mrk. Overbygg

E3

Gr1 - 1 stk



TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDE 90 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVG. MM(ST)	LAST N/m²	UGR. %
1-3	180	GL36c	350	950	36

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE:	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/052161. LID.NR: 8301.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	90
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING.

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK. 100 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	650

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK.PÅ MAX	LK.BYG MAX	LK.BYG MIN	OPPL MM
1	Vert	870	3992	-278	7
2	Vert	1864	13475	-1254	13

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR.	VERT.	HORIS.	LK NR.
1-2	7.2	-2.0	14
3	-5.5	1.6	14

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER UTSKRIFT

TrussCon
MEDBY SAGBRUK as

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
Haa		Melhus G M
ROGNAR, 26.04.2005		

KDD TYP POS | TEGNINGSNUMMER | REG.

GEIR MORTEN MELHUS
Mrk.Overbygg

SKALA 1:20(A3) / 1:28(A4)

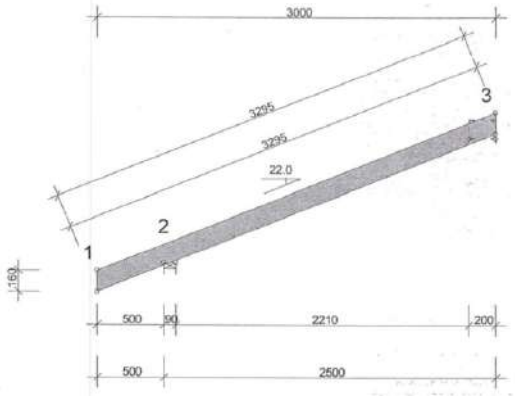
E4

T2 - 22 stk

T3 2 stk

T4 2 stk

T5 2 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/392161. LIS.NR: 8301.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	48
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1,10

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 100 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	850

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK.PÅ MAX	LK.BYC MAX	LK.BYC MIN	OPPL MM
2	Hori	0	-965	-965	
2	Vert	701	6127	-743	12
3	Vert	478	4175	-773	15

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
2-3	9.1	2.4	17
1	-4.1	-1.6	17

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDE 48 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(ST)	LAST N/mm²	UGR. %
1-3	148	C24	400	450	53

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

TrussCon MEDBY SAGBRUK as

TEGNET KONSTR.AV: Hsa | GODK. | ARBEIDSNR.: Melhus G M

ROGNAN, 26.04.2005

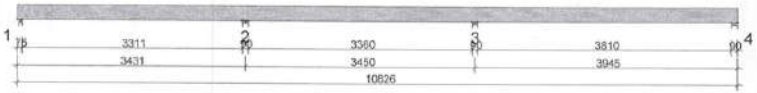
GEIR MORTEN MELHUS
Mrk.Overbygg

SKALA 1:20(A3) / 1:28(A4)

KOD TYP POS | TEGNINGSNUMMER | REG.

Vedlegg E5

B2 - 1 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/392161. LIS.NR: 8301.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	90
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1,10

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 100 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	850

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK.PÅ MAX	LK.BYC MAX	LK.BYC MIN	OPPL MM
1	Vert	1772	12774	-1256	23
2	Vert	5137	37953	-3850	41
3	Vert	5843	43157	-4377	47
4	Vert	2499	18739	-1935	33

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
3-4	9.1	0.0	14
1-2	5.3	0.0	14
2-3	0.5	0.0	14

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDE 90 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(ST)	LAST N/mm²	UGR. %
1-4	225	GL30c	Ja	300	49

LASTFORDELENDE GULV I LOFTSJELKELAG:
SPIKERLIMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

TrussCon MEDBY SAGBRUK as

TEGNET KONSTR.AV: Hsa | GODK. | ARBEIDSNR.: Melhus G M

ROGNAN, 26.04.2005

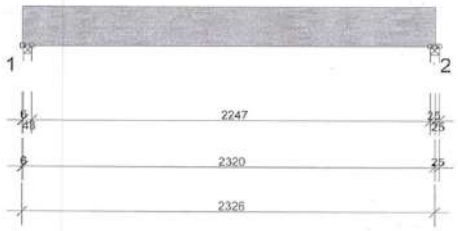
GEIR MORTEN MELHUS
Mrk.Overbygg

SKALA 1:40(A3) / 1:57(A4)

KOD TYP POS | TEGNINGSNUMMER | REG.

Vedlegg E6

B3 - 1 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/352/01. LIS.NR: 8301.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	90
LASTBREDDE MAX. (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1,10

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 100 m.o.h.):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	850

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN	LK.P/A MAX	LK.B/C MAX	LK.B/C MIN	OPPL MM
1	Vert	1290	9027	-851	16
2	Vert	1378	9854	-668	17

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK.NR.
1-2	2.6	0.0	14

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BEREGNINGSUTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDE 90 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS MM(ST)	LAST N/mm²	UGR. %
1-2	225	GL36s	Ja	300	25

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

LASTFORDELENDE GULV I LOFTSJ./ØVREKLAG.
SPIKERLIMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. T&S.

TrussCon
MEDDY SAGBRUK as

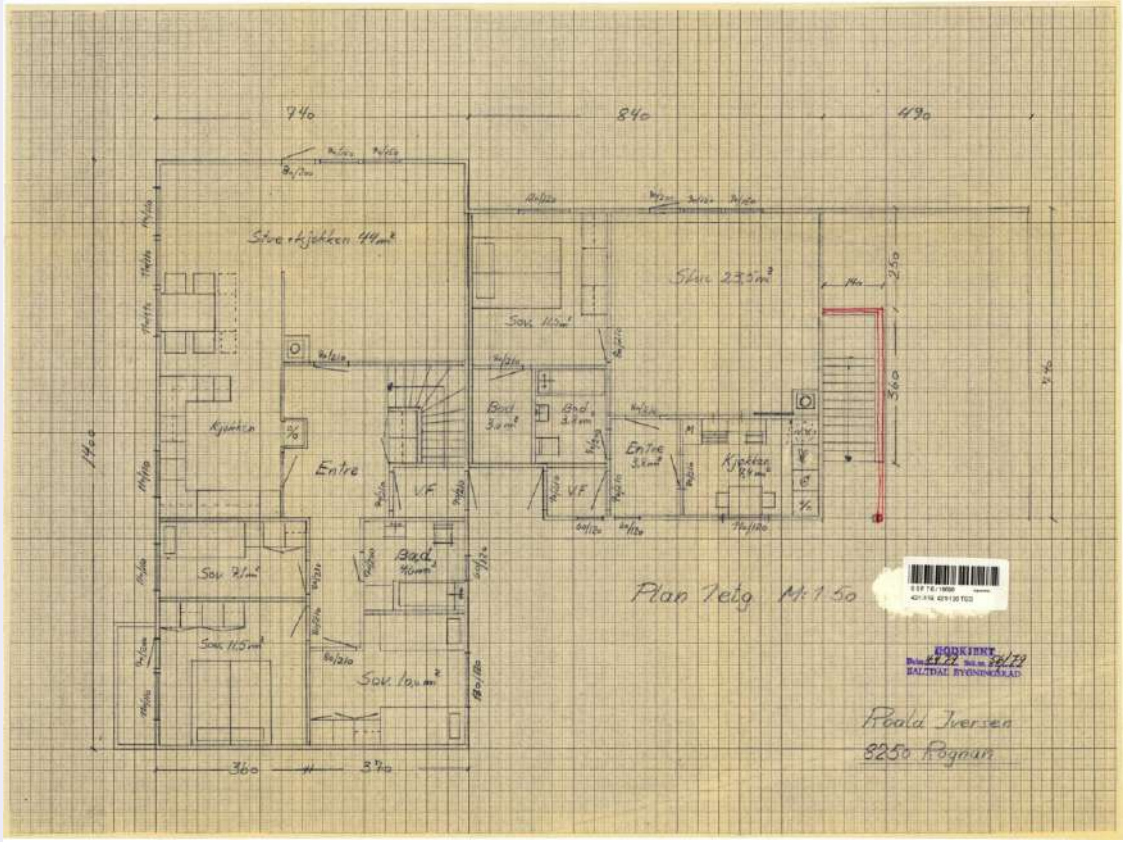
TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
Hbo		Melhus G.M

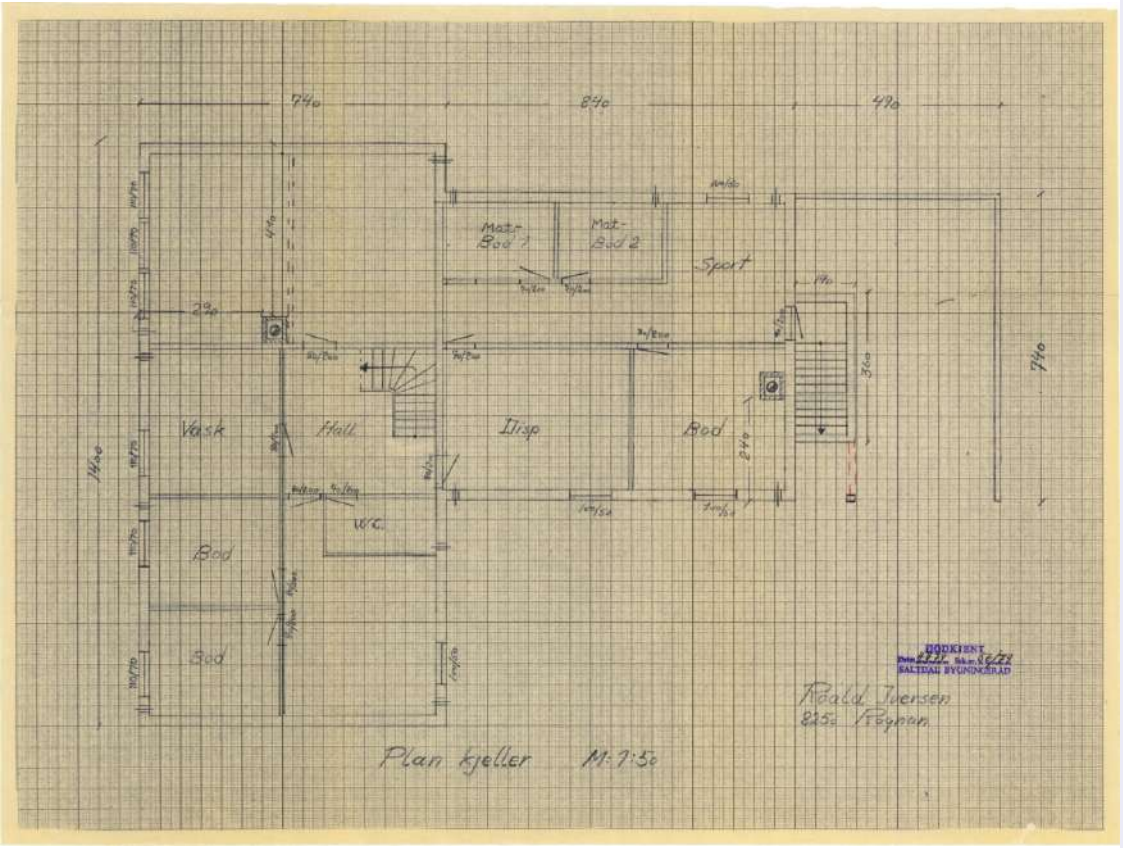
ROGNAN, 29.04.2005

GEIR MORTEN MELHUS
Mrk.Overbygg

SKALA 1:15(A3) / 1:21(A4)

KOD TYP POS | TEGNINGSNUMMER | REV.





SALTDAL KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Rognan, den 5.6.80.....

Sak nr. 56/79.....

INNFLYTTINGSATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Høyarfallmoen Syd

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolighus

Byggherre: Roald Iversen, Aamodtalleen 8, 2008 Fjerdingby

Byggemelder:

Ansvarshavende:

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens §99, og følgende forhold er funnet i strid med vilkår for byggetillatelsen og gjeldene bestemmelser i forskrifter til bygningsloven:

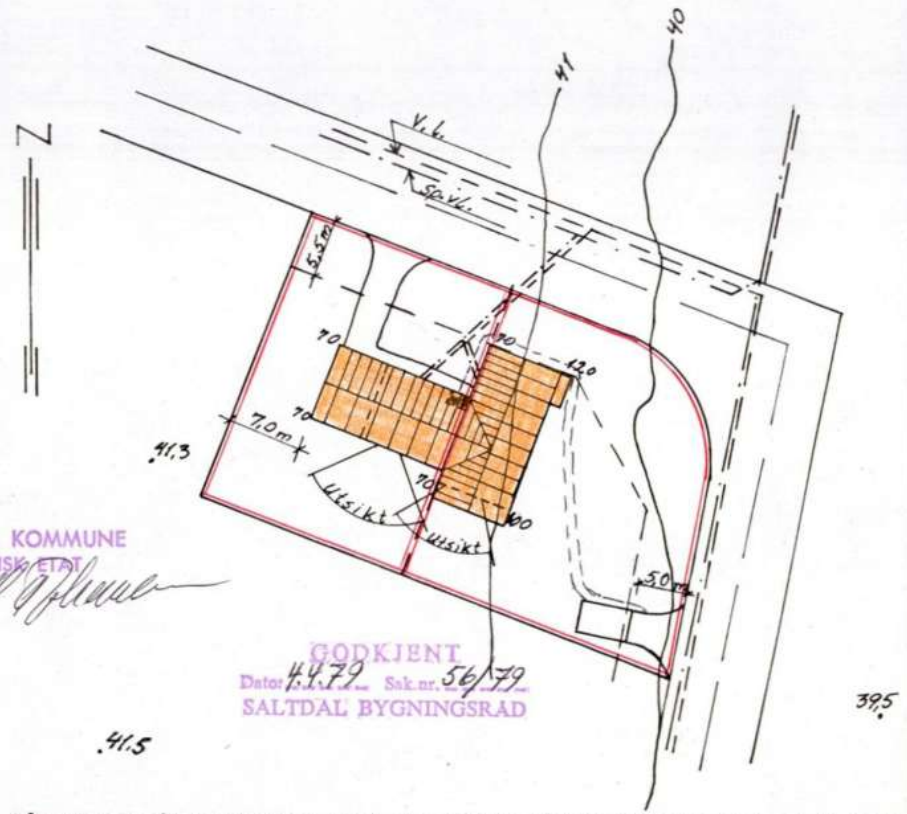
1. Avtrekkskanaler for bad, toalett og kjøkken igjenstår/pågår
2. Mindre innredningsarbeider i kjeller igjenstår/pågår
3. Utvendig puss av gr.mur over terreng igjenstår.

00C0C/15564
42/1/119/120 KORR

Så snart ovenfornevnte mangler er fullført, gis det beskjed til bygningskontrollen for ettersyn. Deretter vil ferdigattest bli utstedt:

FOR SALTDAL BYGNINGSRÅD

SITUASJONSPLAN for tomt 7 a.o.b. vei ..KLØVERVEGEN.... nr. .....
byggefelt ....HØYJARFALLMOEN SYD.....
g.nr. ..42... byggekommune .....SALTDAL.....
mål ...1:500..... b.nr. ..1..(Festet tomt)
navn .....Roald Iversen.....
postadresse Aamodtalleen 18, 2008 FJÆRDINGBY.....



SALTDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

GODKJENT
Dato 4.4.79 Sak nr. 56/79
SALTDAL BYGNINGSRÅD

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

79

GIV/

KOPI

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Nordland

J.nr. 796/79 Dato 11.5.79.
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Roald Iversen,
Aamodtalleen 8, 2008 Fjerdingby.
(Navn) (Postadresse)

1840
(Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 30.4.79.

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Kløverveien 7 Gnr. 42/1 Saltdal
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)

Byggets art: V-delt og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) { nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*) { tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker)
eller evnt. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal)	163 m²
Antall etasjer	1
Brutto golvflate til andre formål enn bolig	m²
Leieareal til beboelse	146 m²
Antall leiligheter	2
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken	6
Antall hybler	

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a. leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 „ „ kjøkken									
2 „ „ „	1	1		1	1	1		1	
3 „ „ „									
4 „ „ „	1	1		1	1	1		1	
5 „ „ „									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	2	2		2	2	2		2	

MULTISET A/S

Skriv ikke i dette „vindu" !

Det henstilles til byggherren å gi den kommunale forsyningsnemnd/byggenemnd beskjed når byggearbeidet blir satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

Gerd Rønik

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda, men „vinduene" skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

H-010

Blankettens utarbeidet av Komm. og arb.dep.

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	816.7
Etablert dato	02.01.1979	Historisk oppgitt areal	816,9
Oppdatert dato	20.12.2023	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
☐ 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
Etablering av feste Etablering av feste	02.01.1979			42/1 (-816,9), 42/1/119 (816,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7440358.77	515453.89	0	Ja	816.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1	KLØVERVEIEN 7 8250 8250 ROGNAN	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Kløverveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	107 Bakken	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188769942		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	188769934		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.02.2011

1: Bygning 188769942: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008
Endre bygningsdata	04.03.2021	04.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kløverveien 7	H0101	42/1/119	230	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	130	0	130	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 188769934: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	08.02.2011	19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/1/119	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	40	40	0	0	0



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

Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/1/119
Adresse: Kløverveien 7
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Anlegg for lek
Annet friområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ket Attestert kopi av dok.nr. 1979/4/74
Uthentet 2025-04-08 11:13

Satt avgift kr. 160,-

S. E. Lnr. 1053-78
S. E. Lnr. 1093-78

DAGBOKFØRT
02 JAN 79 00004
SORENSKRIVEREN I SALTEN

FESTEKONTRAKT

Undertegnede ~~prestegardstilsyn~~ — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Roald Iversen, 8250 Rognan.

en parsell på ca. 816,9 m2 av

Saltdal prestegard — ~~kapellangard~~

gnr. 42. bnr. 1. i Saltdal kommune.

Parsellen skal nyttes til boligtomt.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Areal og grensebeskrivelse framgår av vedheftede målebrev av 6/6-1978 vedkommende "Høyarfallmoen S 7 b".

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1.1.1979.

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1979/4/74
Uthentet 2025-04-08 11:13

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 160,-.
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile festeparsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Tilleggsbestemmelse.

Skogen på tomten følger ikke med i festet, men overtas av festeren etter vanlig rotverdi.

Salten skogforvaltning,
Fauske, den 29.11. 1978.
SALTEN SKOGFORVALTNING

Vedtas av fester:
Rognan, den 20.11. 1978.
Roald Iversen.

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Salten skogforvaltning bemyndiges til på vegne av grunneieren å undertegne egenerklæring fra festeren i anledning nærværende feste.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, 30.11.1978
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av [illegible] festekontrakten/[illegible] [illegible] med Roald Iversen
av 20.11/22.11-1978
og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 30.11.1978
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

MÅLEBREV

År 1978 den 5/6 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Prestegården, gnr. 42, bnr. 1 i Saltdal

Forretningen er rekvirert av Salten Skogforvaltning
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Gunnar Ekornes

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse: Nordvestre grenselinje mot tomt nr. 7a, går fra pkt. H4P1 i nordøstlig retnint 28,75 m + 4,50 m gjennom pkt. H4P2 til pkt. A.

Nordøstre grenselinje går fra pkt. A 21,74 m i sydøstlig retning langs senterlinje gate til pkt. B.

Sydøstre grenselinje mot gate, går fra pkt. B 14,69 m + 19,03 m i sydvestlig retning gjennom pkt. H4P4 til pkt. H4P5.

Sydvestre grenselinje mot tomt nr. 12, går fra pkt. H4P5 i nordvestlig retning 27,40 m til pkt. H4P1.

Arealet utgjør 816,9 m^2

~~Skylddeling~~

~~I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.~~

~~Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til.~~

~~Skylden for den fraskilte del er bestemt til:~~

~~Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.~~

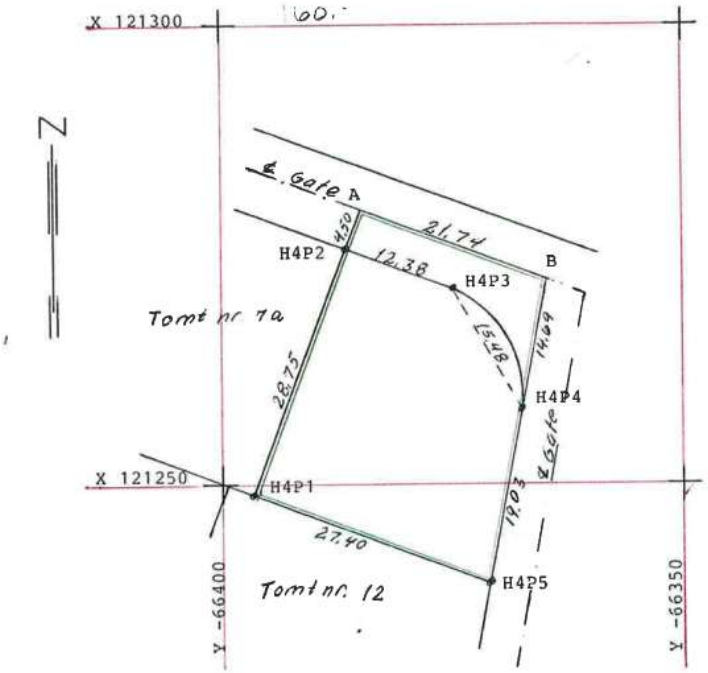
Forretningen sluttet den 6/6 1978

*Strek det som ikke passer

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Høyarfallmoen S 7b gnr. 42 bnr. 1
Parsell Prestegården av gnr. 42 bnr. 1
Areal 816,9 m^2 **Målestokk** 1: 500

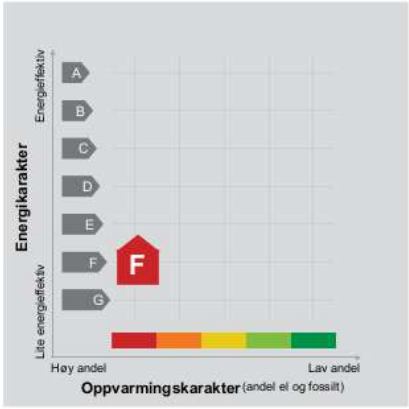


KOORDINATER:

PUNKT	X	Y	LENGDE	RETNING
H4P1	121248.724	-66396.679		
			28.75	23.051
H4P2	121275.610	-66386.495		
			12.38	123.052
H4P3	121271.226	-66374.921		
			15.48	167.687
H4P4	121257.696	-66367.396		
			19.03	212.327
H4P5	121239.020	-66371.058		
			27.40	323.051
H4P1	121248.724	-66396.679		

ENERGIATTEST

Adresse	Kløverveien 7
Postnummer	8250
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	119
Bygningsnummer	188769942
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117093
Dato	08.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	328
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 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: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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



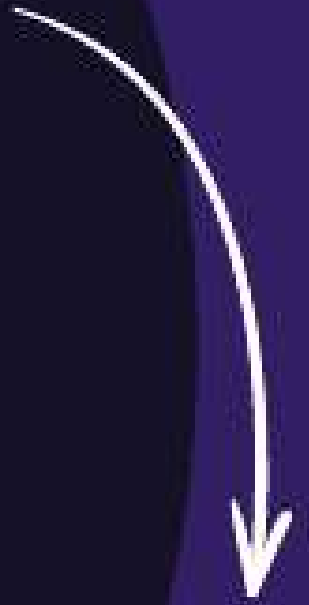
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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



Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26250007 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Kløverveien 7, 8250 Rognan.
Gnr. 42, Bnr. 1, Fnr. 119 og Gnr. 42, Bnr. 1, Fnr. 120, 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: 26250007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.05.2025

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no