

Velkommen til

Rådhusgata 15, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rådhusgata 15
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 350 000,-
Omkostninger	kr	59 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 409 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA/BRA-i	168 / 168 m²
Soverom	3

Energimerke G

Velkommen til Rådhusgata 15!

Dette er boligen for deg som er på boligjakt sentralt på Rognan. Eiendommen har beliggenhet midt mellom alle fasiliteter Rognan har å by på. Det er få minutters gangavstand til nærmeste skole, barnehage, helsesenter, treningssenter, idrettshall og matbutikker.

Boligen er oppført ca. 1965 og er bestående av hovedplan, 2. etasje, kjeller og hanebjelkeloft. Innvendig standard er med alder fra tidvise moderniseringer foretatt etter byggeår, tidsmessig og oppgradert bad er med alder fra 2021/22. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner som forventes i et moderne kjøkken, oppgradering bør vurderes. Utvendig har boligen generelt gjennomgått normalt vedlikehold, med påkostninger som inkluderer ny taktekking i 1995 og utskifting av de fleste vinduer i 2024. Boligen betraktes generelt med normalt godt vedlikeholdt, normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Er dette boligen for deg? 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
Rådhusgata 15, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 632, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 350 000,-
Omkostninger	kr	59 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 409 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 423 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 58 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 59 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Ca. kr 18 729,- pr. år 2024 fordelt på 2 terminer pr. år. Kommunale avgifter inkl. avløpsgebyr, vanngebyr og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon IRIS Kr 8 133,- pr. år for 2024. Faktureres over 4 terminer. Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 168 m²
BRA totalt: 168 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 70 kvm
2. etasje BRA-i ca. 35 kvm
Kjeller BRA-i ca. 63 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 919 m² på eiet tomt jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 10.10.24. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.
Eiendommens tomt fremstår som flat og er opparbeidet med plen, trær og busker. Parkering på gruset biloppstilling foran bolig.

Byggeår
1965 ifølge opplysninger tilstandsrapport datert 10.10.24.

Innhold
1. etasje: BRA-i ca. 70 kvm: Bad/vaskerom, gang, vindfang, kjøkken, stue, soverom.

2. etasje: BRA-i ca. 35 kvm: Gang og 2 soverom.

Kjeller: BRA-i ca. 63 kvm: Gang og 3 boder.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av 1. etasje hvor bla. plassering av kjøkken og soverom er endret. Samt sammenslåing av bad og vaskerom. Eiendommen selges slik den fremstår og kjøper overtar evt. ansvar og risiko for forholdet.

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.

Standard
Frittliggende enebolig, oppført ca. 1965. Boligen er bestående av hovedplan, 2. etasje, kjeller og hanebjelkeloft. Innvendig standard er med alder fra tidvise moderniseringer foretatt etter byggeår, tidsmessig og oppgradert bad er med alder fra 2021/22. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner som forventes i et moderne kjøkken, oppgradering bør vurderes. Utvendig har boligen generelt gjennomgått normalt vedlikehold, med påkostninger som inkluderer ny taktekking i 1995 og utskifting av de fleste vinduer i 2024. Boligen betraktes generelt med normalt godt vedlikeholdt, normal bruksslitasje hensyntatt alder. Jfr. tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Innvendig:
- 1. og 2. etasje:
Boligen har gulv av parkett, laminat og belegg, samt vegger med tapet, malte plater og strietapet. Himlinger består av malte plater/flater og himlingsplater. Overflatene har varierende alder, med enkelte moderniseringer utført etter byggeåret. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er etablert malt tretrapp til 2. etasje. Innvendige dører er utført i malt og umalt finér. Boligen har en mursteinspipe, vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

- Kjeller:
Kjellergulvene er av betong, og veggene består av betong/mur og trepanel. Trappen til kjelleren er av malt treverk, og det er benyttet

malte fyllingsdører i denne etasjen.

Bad/Vaskerom:
Badet ble renovert i 2021/22 og har vegger med baderomsplater og himlingsplater i taket. Gulvet er dekket med vinylbelegg, som også fungerer som synlig tettesjikt. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler og har plastsluk. Innredningen inkluderer en baderomsinnredning med heldekkende servantplate, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er mekanisk.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med oppmalte glatte og profilerte fronter, samt benkeplate av laminat. Kjøkkeninnredningen har alder fra byggeåret, med enkelte moderniserte komponenter fra 1994. Ventilasjonen består av en kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber, jern og plast, og avløpsrør av plast og støpejern, det er varierende alder på rørene. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og åpningsvindu. Det er varmepumpe installert på vegg i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod med sluk. Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt en modernisering av anlegget i forbindelse med oppgradering av badet i 2021/22. Anlegget vurderes som normalt godt med hensyn til kapasitet, standard og materialvalg for alderen. Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere i 1. og 2. etasje, men det mangler røykvarsler i kjelleren. Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje.

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

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

Bygningsdeler eller forhold med TG 3:
Utvendig > Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Innvendig > Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Avrevet tapet i soverom, 2.etg.

Innvendig > Pipe og ildsted - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige.

Innvendig > Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er indikert fukt i nedre del av trepanel mot gulv. Gjenstående arbeider i kjellertak under bad.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Stoppekrane har funksjonssvikt og må skiftes. Rust på inngangsrør mot stoppekrane.

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

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

Bygningsdeler eller forhold med TG 2:
Utvendig > Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Dører Gå til side - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

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

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

Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Tomteforhold > Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forholdet må sees i sammenheng med pkt "Rom under terreng".

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Ingen feil, men hadde behov for restaurering.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s ved Roger Jensen.
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu og nye våtromsplater på vegger.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Malerarbeid.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert med nytt vindu, nye våtromsplater på vegger, og nytt listverk.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det ble lagt nytt våtromsbelegg i 2022, som ble utført av Rognan Fargehandel.

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s
Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på soverommene, bad, ytterdør og ett på kjøkken. Nytt tak i 1995 samt nytt overbygg over inngangsparti. Hele huset ble malt i 2022.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Malerarbeid.

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?
Ja
Punktert, men alle er byttet i 2022.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Fuktinnslag på noen plasser mellom golv og vegger.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja
Fuktinnslag mellom golv og vegg på noen plasser.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Vamek a.s
Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på avløp fra kjøkkenbenk, som ble reparert med det samme.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: En som har jobbet som elektriker i 20 år i yrket hos Peder Brenne a.s
Beskrivelse av arbeidet: Noen stikkontakter og ett taklys.

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

Byggemåte
Grunnforholdene for eiendommen er ukjente, men antas å bestå av løsmasser som morene eller elvegrus. Drenering, dersom dette er etablert, stammer trolig fra byggeåret, men forholdene er skjulte og ukjente for eier. Bygningen har grunnmur av støpt betong eller betongstein, innvendig pålagt tresonit (tresponisolasjon), med ukjent monteringsomfang. De utvendige avløpsrørene er av ukjent type, men oppgitt å være fra 2001, med tilkobling til offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger, trolig av jern og er fra 1965 og er koblet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har tilnærmet flatt terreng som er opparbeidet og beplantet.

Utvendig:
Bygningen har taktekking av sorte stålplater, med takrenner og nedløp som dateres til 1995. Veggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasadene har en kombinasjon av stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med kaldloft, hanebjelkeloft og knekott. Vinduer inkluderer malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Vinduer i 1. og 2. etasje er i hovedsak skiftet i 2024, mens vinduer i kjelleren er fra byggeåret. Hovedytterdøren er malt og fra 2020, mens balkongdøren, også malt og i tre, er fra 1985. Bygningen har en sørvendt balkong med adkomst fra stuen, samt trapp til terreng. Hovedadkomsten har en betongtrapp, mens balkongen har en tretrapp.

Informasjon hentet fra Tilstandsrapport datert 10.10.24

Beliggenhet
Eiendommen er lokalisert på Rognan i kort gangavstand til Rognan sentrum. Område har godt utviklet infrastruktur og tilgang til offentlige tjenester og skoler. Skoler i området inkluderer Rognan barneskole (1.–7. trinn), Saltdal ungdomsskole (8.–10. trinn) og Saltdal videregående skole. Flere barnehager, både kommunale og private, ligger i nærheten. Dagligvarebutikker som Coop Extra og Spar dekker det daglige behovet, og andre tjenester som apotek og postkontor er lett tilgjengelige. Nærområdet har også offentlige tilbud som legekontor og bibliotek. Fritidstilbudet i området består av et aktivt idrettsmiljø gjennom Saltdal Idrettslag, som organiserer fotball, ski og håndball. I tillegg finnes flerbrukshall som brukes til idrett og kulturelle arrangementer. Det finnes også lokale kor for musikkinteresserte, samt et svømmebasseng og treningssenter.

Rognan og omegn tilbyr muligheter for friluftsaktiviteter, inkludert fiske i Saltdalsfjorden, Saltdalselva (lakskelv) og lokale fiskevann i området. Det er også gode turløyper i nærliggende fjell og muligheter for sykling langs veier og stier. For båtinteresserte finnes det en småbåthavn i området, med enkel tilgang til Saltdalsfjorden og muligheter for sjøfiske og båtturer. Kollektivtilbudet inkluderer jevnlige bussavganger til Bodø og Fauske, samt togforbindelser via Rognan stasjon på Nordlandsbanen, med ruter til Bodø og Trondheim.

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

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

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

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1965, noe som er i tidsrommet bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden rundt 1965. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 06.02.1965 og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av 1. etasje hvor bla. plassering av kjøkken og soverom er endret. Samt sammenslåing av bad og vaskerom. Eiendommen selges slik den fremstår og kjøper overtar evt. ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe 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.

Regulering
Kommuneplanens arealdel 2009 -2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Område er etter reguleringsplan for Rognan Midtre Øst regulert til boligformål etter planid. 1975004. 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
Kr. 579 823,- for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.

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
Roger Jensen og Tom Ove Jensen

Heftelser og servitutter
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 67 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 15 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-10-2024 av Ånar Knedal i Apta AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 10.10.24
Selgers egenerklæring, datert 11.02.25
Energiattest, datert 05.02.25
Matrikkelrapport, datert 07.10.24
Grunnkart, datert 07.10.24
Reguleringsplankart, datert 07.10.24
Tegninger, datert 06.02.65

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



Fasade



Inngangsparti

































































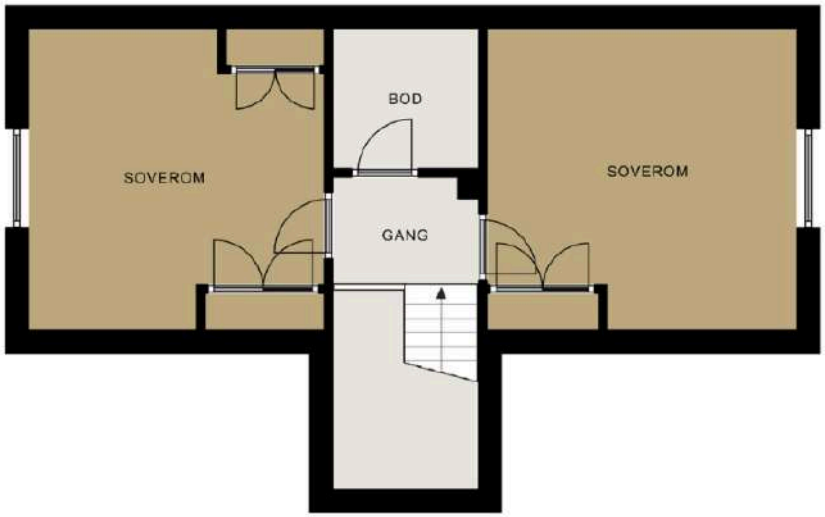
Plantegning



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

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

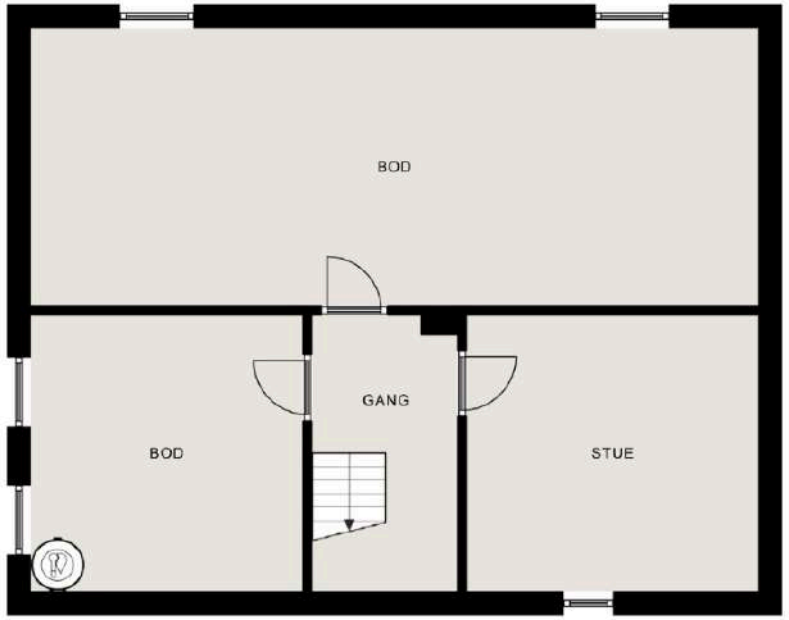
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Notater

RÅDHUSGATA 15

Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognan sentrum Linje 472	3 min 0.2 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	16 min 1.2 km
Bodø lufthavn	1 t 26 min

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 147 elever, 8 klasser	15 min 1.1 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	4 min 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dragefossen	2 min
Extra Rognan	4 min

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

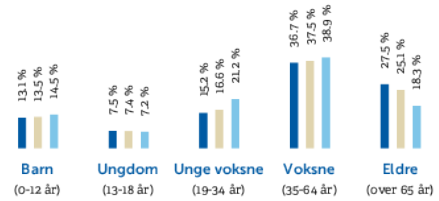
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rognan sentrum/Høgbakken	1 159	610
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rognan barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	23 min 1.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rognan PostNord	2 min 0.2 km
Spar Rognan PostNord	3 min 0.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

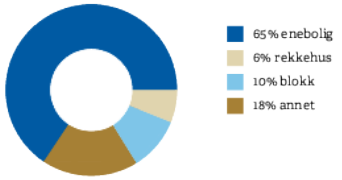
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Saltdalshallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Øyrabanen Gressbane Fotball	14 min 1.1 km
Family Sports Club Rognan	3 min
Feel24 Rognan (2024)	3 min

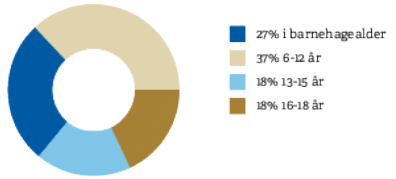
BOLIGMASSE



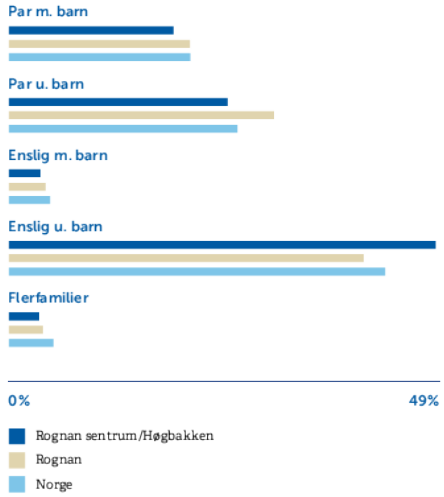
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	6 min
Rognan Vinmonopol	2 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



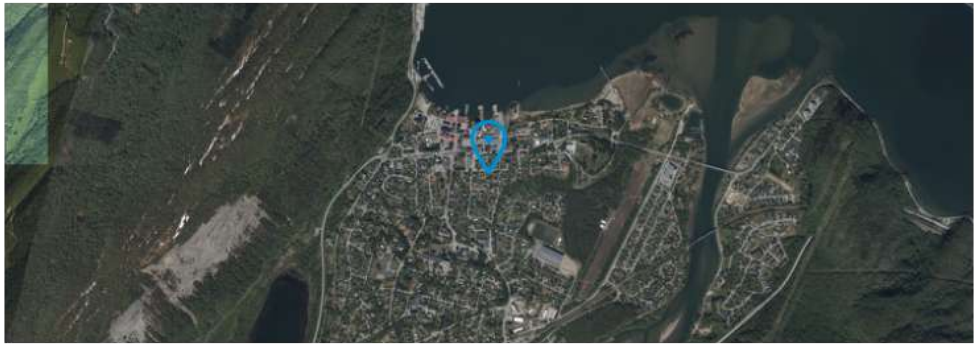
FAMILIESAMMENSETNING

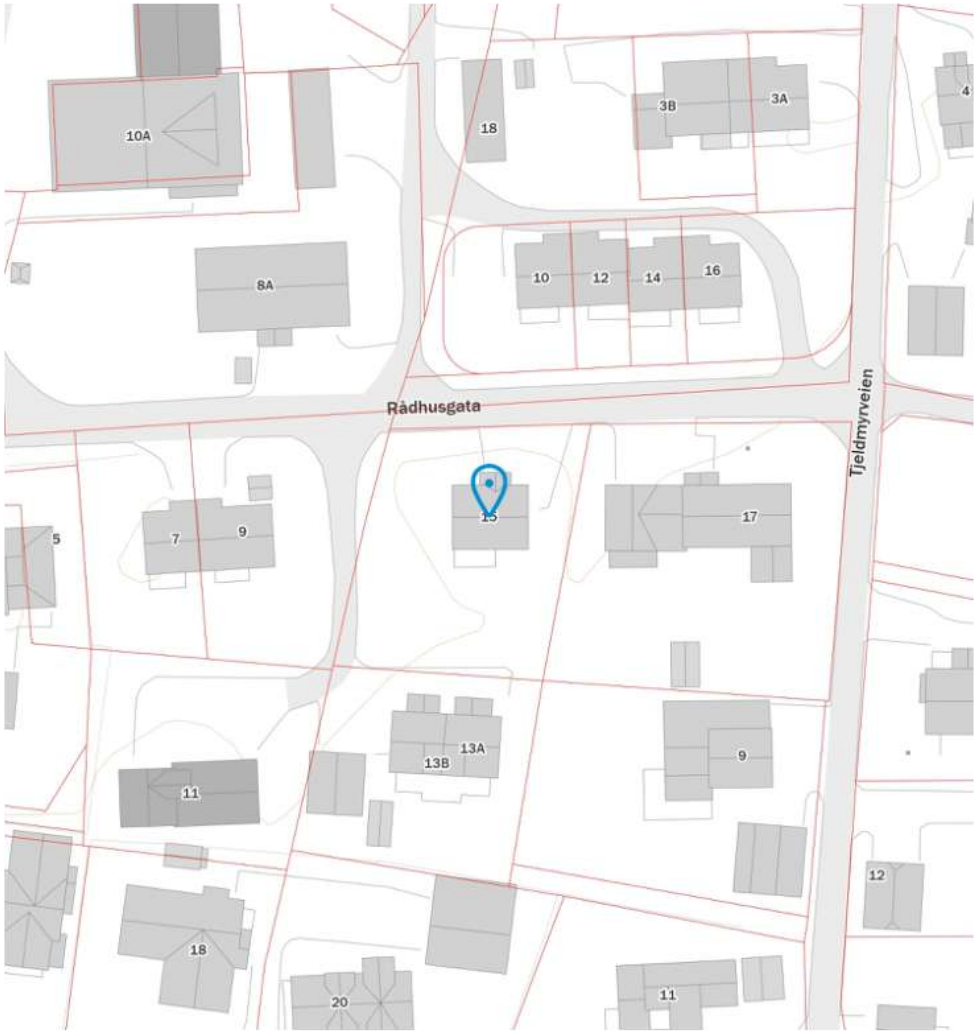


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43, bnr. 632

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 10.10.2024 **Rapportdato:** 26.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20427-1230 **Referansenummer:** LJ4385

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

Apta AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Apta AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Takstenheten er en frittliggende eneboligen, oppført ca. 1965. Boligen er bestående av hovedplan, 2. etasje, kjeller og hanebjelkeloft. Innvendig standard er med alder fra tidvise moderniseringer foretatt etter byggeår, tidsmessig og oppgradert bad er med alder fra 2021/22.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner som forventes i et moderne kjøkken, oppgradering bør vurderes.
Utvendig har boligen generelt gjennomgått normalt vedlikehold, med påkostninger som inkluderer ny taktekking i 1995 og utskifting av de fleste vinduer i 2024. Boligen betraktes generelt med normalt godt vedlikeholdt, normal bruksslitasje hensyntatt alder. Jfr rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av sorte stålplater, med takrenner og nedløp som dateres til 1995.
Veggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasadene har en kombinasjon av stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med kaldloft, hanebjelkeloft og knekott.
Vinduer inkluderer malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Vinduer i 1. og 2. etasje er i hovedsak skiftet i 2024, mens vinduer i kjelleren er fra byggeåret.
Hovedytterdøren er malt og fra 2020, mens balkongdøren, også malt og i tre, er fra 1985.
Bygningen har en sørvendt balkong med adkomst fra stuen, samt trapp til terreng.
Hovedadkomsten har en betongtrapp, mens balkongen har en tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

- 1. og 2. etasje:
Boligen har gulv av parkett, laminat og belegg, samt vegger med tapet, malte plater og strietapet. Himlinger består av malte plater/flater og himlingsplater. Overflatene har varierende alder, med enkelte moderniseringer utført etter byggeåret. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er etablert malt tretrapp til 2. etasje. Innvendige dører er utført i malt og umalt finér. Boligen har en mursteinspipe, vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

- Kjeller:
Kjellergulvene er av betong, og veggene består av betong/mur og trepanel. Trappen til kjelleren er malt treverk, og det er benyttet malte fyllingsdører i denne etasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad/Vaskerom:
Badet ble renovert i 2021/22 og har vegger med baderomsplater og himlingsplater i taket. Gulvet er dekket med vinylbelegg, som også fungerer som synlig tettesjikt. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler og har plastsluk.
Innredningen inkluderer en baderomsinnredning med heldekkende servantplate, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er mekanisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med oppmalte glatte og profilerte fronter, samt benkeplate av laminat.
Kjøkkeninnredningen har alder fra byggeåret, med enkelte moderniserte komponenter fra 1994. Ventilasjonen består av en kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, jern og plast, og avløpsrør av plast og støpejern, det er varierende alder på rørene. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og åpningsvindu. Det er varmepumpe installert på vegg i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod med sluk.
Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret, men det er foretatt en modernisering av anlegget i forbindelse med oppgradering av badet i 2021/22. Anlegget vurderes som normalt godt med hensyn til kapasitet, standard og materialvalg for alderen.
Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere i 1. og 2. etasje, men det mangler røykvarsler i kjelleren. Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene for eiendommen er ukjente, men antas å bestå av løsmasser som morene eller elvegrus. Drenering, dersom dette er etablert, stammer trolig fra byggeåret, men forholdene er skjulte og ukjente for eier. Bygningen har grunnmur av støpt betong eller betongstein, innvendig pålagt tresonit (tresponisolasjon), med ukjent monteringsomfang.
De utvendige avløpsrørene er av ukjent type, men oppgitt å være fra 2001, med tilkobling til offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger, trolig av jern og er fra 1965 og er koblet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har tilnærmet flatt terreng som er opparbeidet og beplantet.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

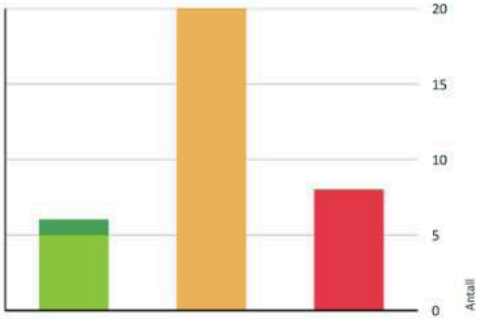
Se vedlagte tegninger for utfyllende informasjon.

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

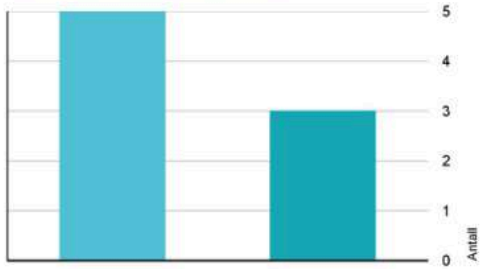
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG







Byggeår
1965

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.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye vinduer i rommene kjøkken (1 stk), soverom og bad.
2022	Modernisering	Bad totalrenovert m/sanitærutstyr og innreding.
2022	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2022	Vedlikehold	Bolig oppmalt utvendig.
2021	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg mot til bad. Ny kurs til varmepumpe.
2001	Modernisering	Ny kloakk.
1996	Modernisering	1 nytt vindu i kjøkken og nytt glass i vindu trappegang.
1995	Tilbygg	Overbygg inngangsparti.
1995	Modernisering	Nytt yttertak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål fra byggeåret.

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

- Bortleding av takvann på terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten.
- Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko. Bruk av snøfangere er funksjonsbasert og bør monteres der snø- og isfall utgjør fare for personer, husdyr, byggverk/ bygningsdeler og installasjoner. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.
Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhenger av typen taktekning, takvinkelen, takformen, oppbygningen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Sikring av arealer mot nedfall av snø og is må planlegges og prosjekteres i hvert tilfelle. Ulike taktekningsmaterialer med friksjonskoeffisient og antatt minste takvinkel som kan gi ras er ca. 3 grader for taktekkinger av glatte metallplater.
- Utette endestykker på takrenner, lekkasje mot vindski med påfølgende risiko for fuktopptrekk og råte.

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

Tilstandsrapport

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Bortleding av takvann på terreng bør utføres.
- Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko.
- Tetting endestykker på takrenner må tettes der dette er nødvendig.



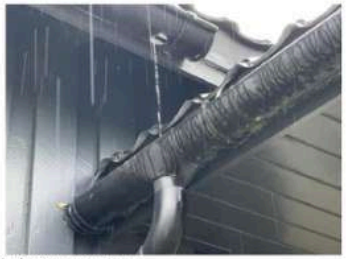
Takstige



Avslutning av taknedløp ved grunnmur



Lekkasje fra takrenner/endeleokk



Tappestykke/nedløp mangler

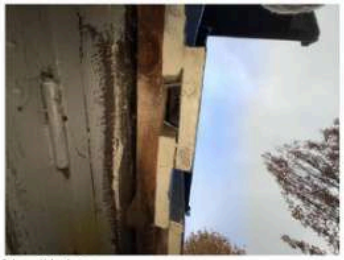
TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående- og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Bordkledningens endeved bør etterbehandles for og hindre fuktopptrekk og råte.



Endeved på bordkledning



Manglende musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft/ hanebjelkeloft og knekott. Kald-/hanebjelkeloftet er kontrollert fra luke/stige i gang, 2.etg., og fra knekott.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Det er ikke registrert fuktsperre i takkonstruksjsonen og kaldloft mot underliggende og varmsatte rom. Varmelekkasje m/fuktig luft fra underliggende rom vil kunne avsettes som fukt/kondens i loftet spesielt ved lave utetemperaturer, og bidra til svertesopp, misfarginger og fuktmerker på overflatene, med påfølgende fuktskader. I en oppvarmet bolig vil det være mye varm luft som stiger, og denne luften inneholder som oftest mye vann (damp). Den fuktige luften vil gå igjennom himling hvis man ikke har fuktsperre, og i møte med kald luft på loft og knekott, vil det avgis fukt/kondens.
- Manglende/mangelfull isolering av tak i 2.etg.
- Fuktmerker/misfarginger på gulv i knekott. Misfargingen kan ha sammenheng med tidligere lekkasje eller nåværende kondensering, bør holdes under oppsikt, spesielt ved lave utetemperaturer. Det er ikke påvist fukt på befaringen. Forholdet må sees i sammenheng med overstående punkter.
- Luke mot knekott fra soverom øst lot seg ikke åpne og er dermed ikke kontrollert, bør gjennomgåes.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

- Fukstperre bør etableres der denne mangler.
-



Hanebjelkeloft v/pipe



Hanebjelkeloft



Bilde fra knekott mot hanbjelkeloft, manglende isolasjon.



Begrenset lufting mot/langs raftekasser

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Vinduer i 1. og 2.etg er med alder fra 1995 og 2024, i hovedsak er vinduer skiftet ut med nye i tidsrommet 2024. Vinduer i kjeller er med alder fra byggeåret.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

- Utvendig omramming avsluttet for nær vindusbeslag, fare for fuktopptrekk og råte i trevirke/endeved.
- Høy fuktighet påvist i underkarmer på enkelte vinduer (stort stuevindu og kjellervinduer).
- Manglende underbeslag på kjellervindu - fare for fuktopptrekk og råte, spesielt mot underkarm.

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

Underbeslag på kjellervindu bør etableres.

Tilstandsrapport



Høy fuktighet i vindu (fra byggeåret) på stue



Omramming avsluttet for nær beslag



Knust glass og manglende underbeslag, kjellervindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør er med alder fra 2020, balkongdør er fra 1985.

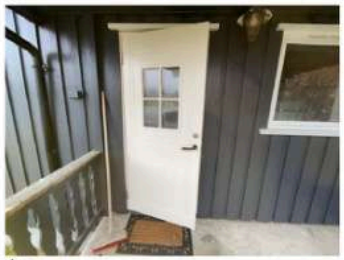
Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Karmene i dør er utvendig værslitt og det er sprekker i trevirket, gjelder balkongdør.
- Dårlig tilslutning og harde pakninger på balkongdør, kald trekk kan oppstå.
- Høy fuktighet i karm på balkongdør påvist, fuktmåling med fuktkvote på 22,2%.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

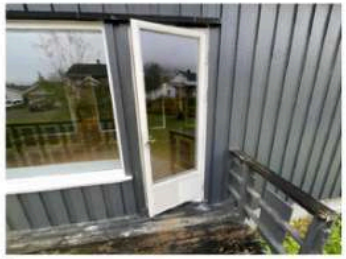
Balkongdør bør vurderes utskiftet pga alder og tilstand.



Hovedytterdør



Balkongdør, bruksslitt



Balkongdør



Høy fuktighet i karm balkongdør - fuktkvote 22,4%

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

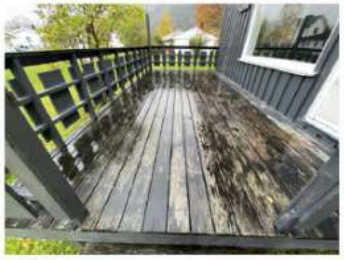
Tilstandsrapport

Sørvendt balkong med adkomst fra stue, og med trapp til terreng.

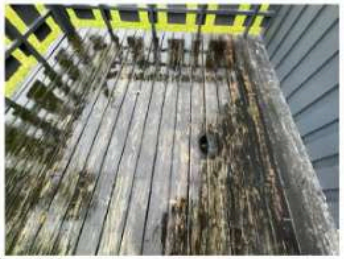
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mindre brannskade i balkongdekke.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Balkong fra stue



Skade i balkongdekke

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp mot hovedadkomst. Tretrapp mot balkong.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Betongtrapp mot hovedadkomst



Tretrapp mot balkong

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og strietapet. Innvendige tak har malte plater/flater og himlingsplater. Overflater er med varierende alder og er tidvis modernisert.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Avrevet tapet i soverom, 2.etg.

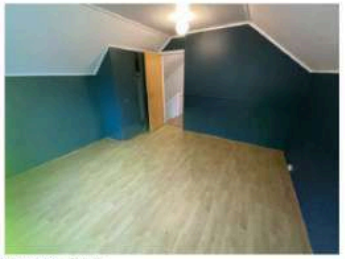
Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

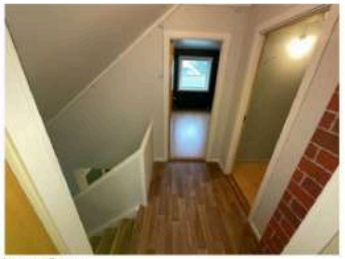
Tilstandsrapport



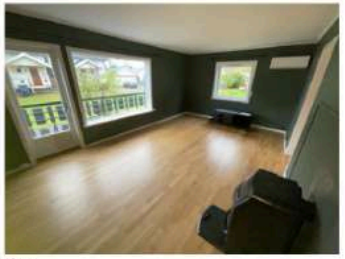
Skade på tapet, soverom 2.etg



Overflate i soverom, 2.etg



Overflater i gang, 2.etg



Overflate i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca.15 mm gjennom hele rommet på målested i kjøkken.
- Det er målt høydeforskjell på ca.12 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i kjøkken.

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

- Det er målt høydeforskjell på ca.15 mm gjennom hele rommet på målested i soverom I, 2.etg.
- Det er målt høydeforskjell på ca.12 mm innenfor en lengde på 2 meter på målested i soverom I, 2.etg.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

- Utforet vegg i soverom dekker pipevange.
- Sotluke etablert for nær brennbart materiale. Det skal være minimum 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka.

Konsekvens/tiltak

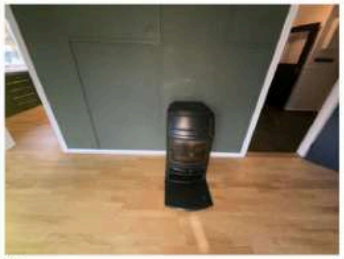
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

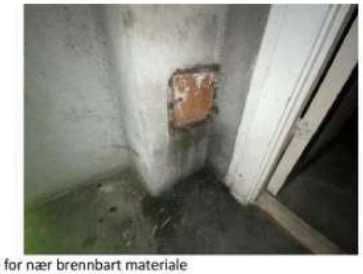
Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Pipevange innbygget mot soverom



Sotluke for nær brennbart materiale

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene er av betong. Veggene har betong/mur og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er indikert fukt i nedre del av trepanel mot gulv.
Gjenstående arbeider i kjellertak under bad.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Gjenstående arbeider må påregnes sluttført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Visuelt fuktinnslag på gulv og vegg



Fukt i trepanel mot gulv, fuktkvote 27,5%



Gjenstående arbeider i tak under bad

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn mot 2.etg og kjeller.

Vurdering av avvik:

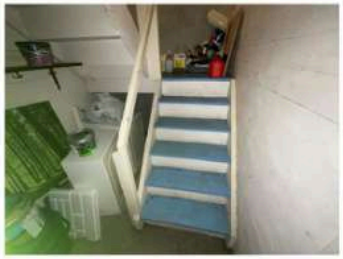
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

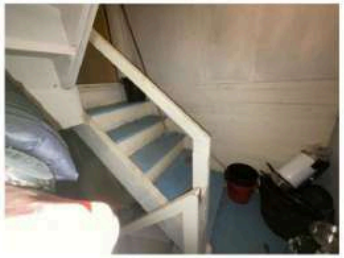
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

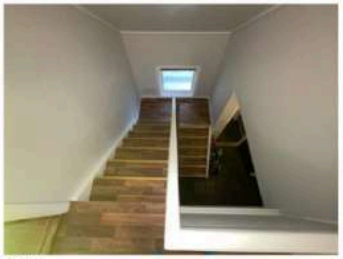
Tilstandsrapport



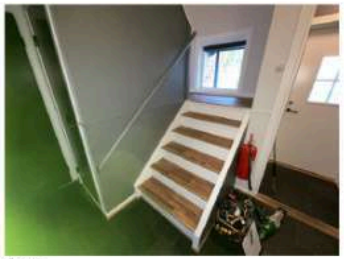
Kjellertrapp



Kjellertrapp



Trapp mot 2.etg



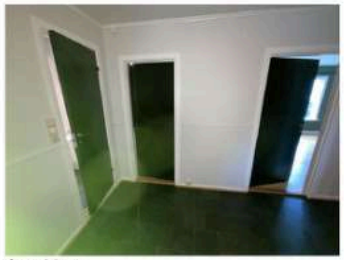
TRapp mot 2.etg

TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen fyllingsdøerer og malte/umalte finèrdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Malte finèrdører i 1.etg



Finerdører i 2.etg



Malte fyllingsdører i kjeller

VÅTROM

1.ETG > BAD/VASKEROM

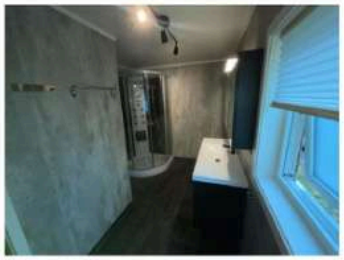
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og skal normalt gis tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Siden badet er opplyst modernisert i 2021 foretas en helhetlig tilstandsvurdering av rommet.

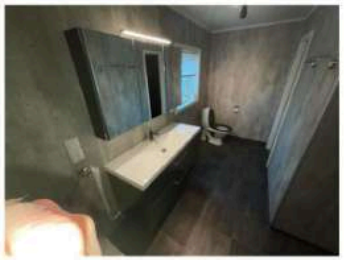
Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bad-Vaskerom



Bad-Vaskerom

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu plassert i våtsone

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra/ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Plastsluk i gulv m/klemring

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

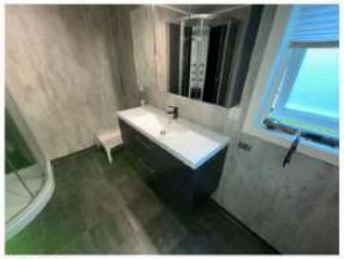
Rommet har innredning med heldekkende servantplate, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Toalett

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning



Dusjkabinett

1.ETG > BAD/VASKEROM

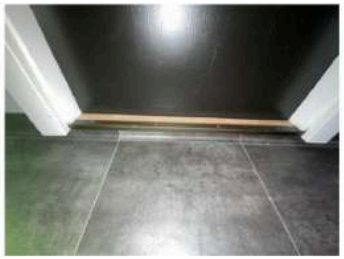
TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

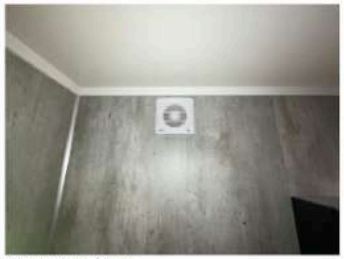
Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Dørterskel



Mekanisk vatrekksvifte på vegg

1.ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

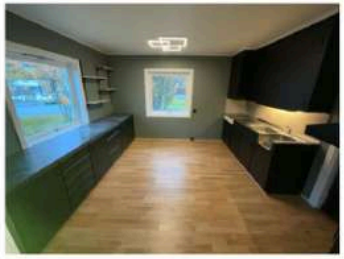
1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med oppmalte glatte- og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkeninnredning med alder fra byggeåret 1965, og eldre moderniserte komponenter fra ca.1995.

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

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

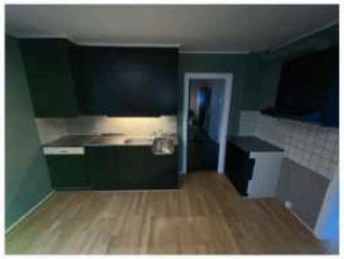


Kjøkken

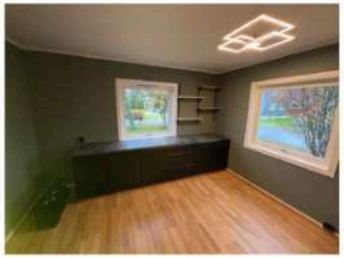
Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut. Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator er ikke lokalisert i 2.etg, trolig innbygget. Utvendig ventilkappe lokalisert på vegg mot øst.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.

Vurdering av avvik:

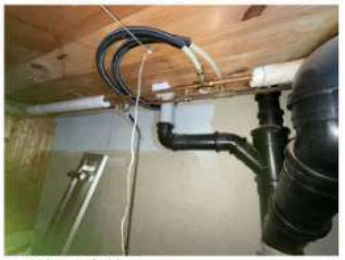
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

- Stoppekrane har funksjonssvikt og må skiftes.
- Rust på inngangsrør mot stoppekrane.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Stoppekranen må utbedres.

- Stoppekrane lekker og må skiftes/utbedres.
- Rust på inngangsrør/stikkledning mot stoppekrane, bør skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannledninger i plast og kobber



Rust på inngangsrør/jernrør til stoppekrane

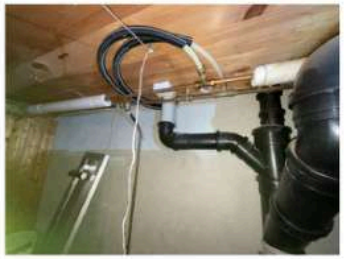


Lekkasje på stoppekrane

Tilstandsrapport



Kobberrør m/overgang til jernrør



Avløpsrør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrørene er med varierende alder.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Forventet brukstid er overskredet på eldre rør av støpejern- og plastrør.
- Lufting av avløpsrør er ikke lokalisert og må påvises. Ved nedskylling i toalett fungerer dette uten avik/vakum fra sluk og vannlås.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakeluke i støpejernrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe er etablert, luft til luft modell.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjellerbod m/sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



200 l Vv-beeder

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeåret. Modernisering av el.anlegg mot bad er foretatt i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021/22. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Normalt godt utbygget anlegg med lys og stikk.
Det er ikke dokumentert vedlikehold eller kontroll på det elektriske anlegget etter opprinnelig installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av eier. Dokumentasjon mangler.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Dokumentasjon mangler. Opplyst av eier.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplyst av eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplyst av eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursfortegnelse i el.skap mangler. Stedvis defekte og manglende deksel på koblingsbokser- og brytere. Utildekket strømførende kabling. Kabelinnføring i el.skap er ikke tette, TG3. Det anbefales at dokumentasjon på elektrisk anlegg forsøkes innhentet. El.kontroll anbefales der dokumentasjon mangler for utførte el.arbeider.

Generell kommentar

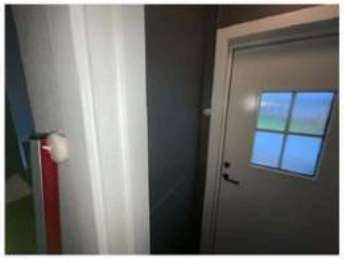
Kostnadsestimat er basert på el.kontroll og vil variere med bakgrunn i feil og avik beskrevet i kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap u/kursfortegnelse

Tilstandsrapport



skader i bryterdeksel



Utildekket strømførende kabel v/Vv-bereder



Åpen/Utildekket strømførende kabling

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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-/røykvarsler i 1. og 2.etg. Røykvarsler mangler i kjeller. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det er etablert brannslukkerapparat i 1.etg. For å opprettholde brannsikkerheten må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette må kunne dokumenteres. Kontroll av håndslukkere og brannslanger utføres hvert 5. år hos private. Forøvrig følges veiledning beskrevet på apparatet.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Apparatet er fra 2004. Apparatet er eldre enn 10 år. Dokumentasjon vedrørende service på apparatet mangler/ikke fremlagt.
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet.
3. 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.
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarsler mangler i kjeller. Det er montert batteridrevet røykvarsler i 1. og 2.etg.
   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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslokkerapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forholdet må sees i sammenheng med pkt "Rom under terreng"

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i støpt betong/betongstein. Innvendig tresonit (tresponisolasjon) er registrert, ukjent monteringsomfang.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis påvist vertikal sprekkdannelse i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur, trolig støpe-/murskjøt

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og med opplyst alder fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type, trolig jernrør og med alder fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Rust påvist på inngangsrør/vannledning mot stoppekrane, i kjeller, jfr pkt "Vannledninger".

Konsekvens/tiltak

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

Om stikkledning/utvendig vannrør er av jern, anbefales utskifting av tilførselrør. Anbefaling om utskifting er basert på alder/forventet levetid for konstruksjonen, og dagens tilstand.



Rust på inngangsrør/vannrør mot stoppekrane

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, 3 Gang, Vindfang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 350 000**

Markedsvurdering

Takstenheten har sentral og god beliggenhet i område med kort avstand til sentrum og stedets fasiliteter. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen har gode sol- og lysforhold. Normal god utsikt i boligfeltet.
Eiendommen ligger i et område med et normalt godt fungerende marked, omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Med bakgrunn i takstenhetens standard, beliggenhet og øvrige omsetninger i område, vurderes takstenheten som lett omsettelig og som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ch D Kohmanns vei 1 ,8250 ROGNAN 96 m² 1976 3 sov	25-10-2023	2 400 000	**2 230 000**		2 230 000	**23 229**
2	Osveien 38A ,8250 ROGNAN 126 m² 1918 2 sov	20-06-2022	2 550 000	**2 550 000**		2 550 000	**20 238**
3	Skogveien 4 ,8250 ROGNAN 129 m² 1968 4 sov	30-10-2024	2 500 000	**2 550 000**		2 550 000	**19 767**
4	Søndre Sving 14 ,8250 ROGNAN 122 m² 1957 3 sov	05-10-2022	2 650 000	**2 400 000**		2 400 000	**19 672**
5	Ch D Kohmanns vei 13 ,8250 ROGNAN 155 m² 1973 3 sov	30-08-2023	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**18 710**
6	Moveien 12 ,8250 ROGNAN 140 m² 1958 4 sov	30-03-2023	2 250 000	**2 500 000**		2 500 000	**17 857**
7	Moveien 32 ,8250 ROGNAN 167 m² 1975 3 sov	29-05-2024	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**16 467**
8	Moveien 31 ,8250 ROGNAN 175 m² 1974 3 sov	06-05-2024	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**15 143**

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.

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 000 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

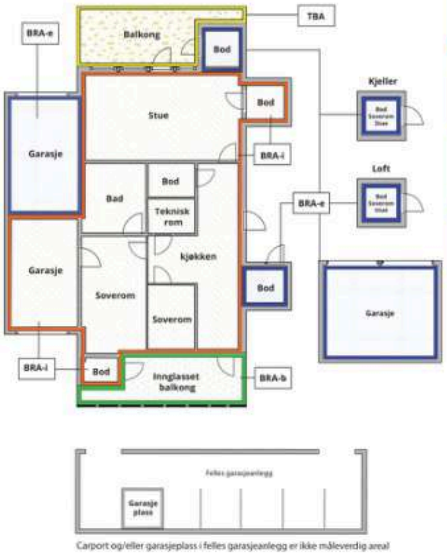
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	70			70	
2.etg	35			35	
Kjeller	63			63	
SUM	**168**				
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Se vedlagte tegninger for utfyllende informasjon.

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 pkt "Tilbygg/modernisering". Arbeidene er utført av eiere selv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Varierende takhøyde i kjeller ca.2,13 m, tilfeldig målt.

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	107	61

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Tom Ove Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	632		0	919.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rådhusgata 15

Hjemmelshaver

Jensen Roger, Jensen Tom Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert på Rognan i kort gangavstand til Rognan sentrum. Område har godt utviklet infrastruktur og tilgang til offentlige tjenester og skoler. Skoler i området inkluderer Rognan barneskole (1.–7. trinn), Saltdal ungdomsskole (8.–10. trinn) og Saltdal videregående skole. Flere barnehager, både kommunale og private, ligger i nærheten. Dagligvarebutikker som Coop Extra og Spar dekker det daglige behovet, og andre tjenester som apotek og postkontor er lett tilgjengelige. Nærområdet har også offentlige tilbud som legekontor og bibliotek. Fritidstilbudet i området består av et aktivt idrettsmiljø gjennom Saltdal Idrettslag, som organiserer fotball, ski og håndball. I tillegg finnes flerbrukshall som brukes til idrett og kulturelle arrangementer. Det finnes også lokale kor for musikkinteresserte, samt et svømmebasseng og treningssenter.
Rognan og omegn tilbyr muligheter for friluftsaktiviteter, inkludert fiske i Saltdalsfjorden, Saltdalselva (lakskelv) og lokale fiskevann i området. Det er også gode turløyper i nærliggende fjell og muligheter for sykling langs veier og stier. For båtinteresserte finnes det en småbåthavn i området, med enkel tilgang til Saltdalsfjorden og muligheter for sjøfiske og båtturer. Kollektivtilbudet inkluderer jevnlige bussavganger til Bodø og Fauske, samt togforbindelser via Rognan stasjon på Nordlandsbanen, med ruter til Bodø og Trondheim.

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 Rognan Midtre Øst regulert til boligformål etter planid.1975004. 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, trær og busker. Parkering på gruset biloppstilling foran bolig.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	02.10.2024		Innhentet	1	Nei
Tegninger	06.02.1965	Byggesak 5/65	Fremvist	6	Ja
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Innhentet	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Rådhusgata 15, 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 632
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/l_J4385

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

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Nytt elanlegg på badet. Ny kurs til varmepumpe i ca 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

sk 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)

☑ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

☐ Tomt

☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

☐ Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
43	632				

Adresse Rådhusgata 15

Postnr. 8250 Rognan

Byggeår 1965

Når kjøpte du boligen 2016

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja

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

Tryg

Type villa/husforsikring ☑ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Jensen Fornavn Roger

Ny adresse Sjyveien 25 E-post ro-jens4@online.no

Tel. priv.

Postnr. 8253 Sted Rognan Mobil 415 75481

SELGER 2

Etternavn Jensen Fornavn Tom Ove

Ny adresse Sjyveien 18 E-post tomo-jen@online.no

Tel. priv.

Postnr. 8253 Sted Rognan Mobil

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Terrasse er gammel

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

Nei ✓ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Alle vinduer på soverommene, bad, 1 på kjøkken, ytterdør byttet i 2022. 1 på kjøkken, 1 i stue 1996, nytt glas trappeoppgang . Nytt tak i 1995, samt overbygg inngangsparti. Hele huset malt i 2022.

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktinnslag

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

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei ✓ Ja

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

Malt og lagt nye gulv 2022

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Badet er totalrenovert i 2022

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

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Saksenvik bygg as v/ Roger Jensen , el utført av elektriker

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ✓ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Saksenvik bygg as v/ Roger Jensen

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

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

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Avløp kjøkkenbenk, men reparert med det samme av fagfolk

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt rørsystem på bad/vaskerom til rør i rør

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

☐ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei ✓ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Vedlagt tegninger

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

Nei

Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Som tidligere nevnt, div arbeid

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

Nei

✓ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Av tidligere eier, vår far i 1995, tak og overbygg. Samt ny kloakk i 2001 ca

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA sk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Kjeller vil bli tømt før salg.

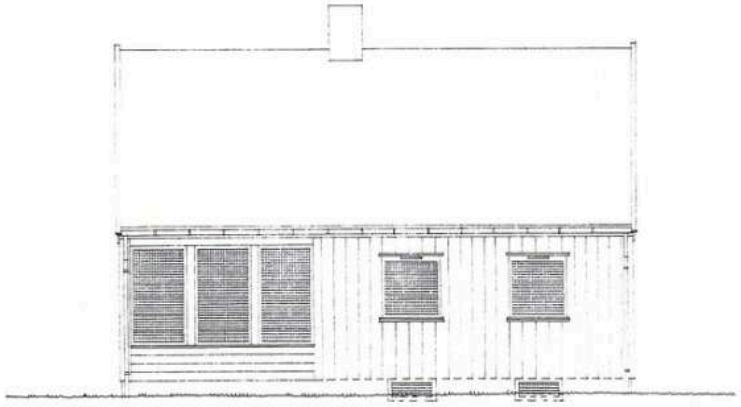
Sted / dato

Saksenvik 14/11-2024

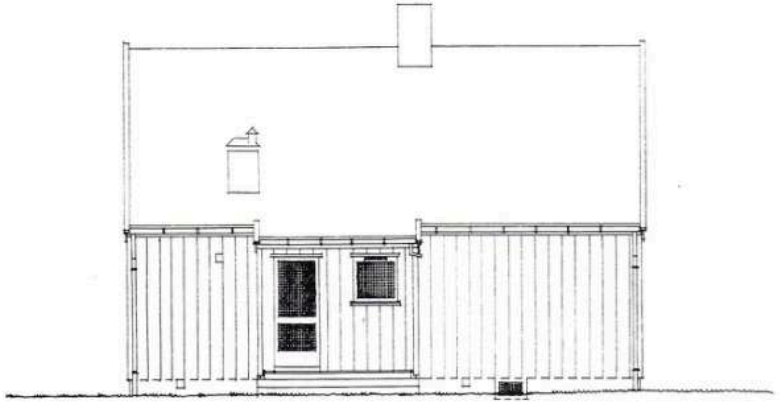
Sign. selger 1

Sign. selger 2

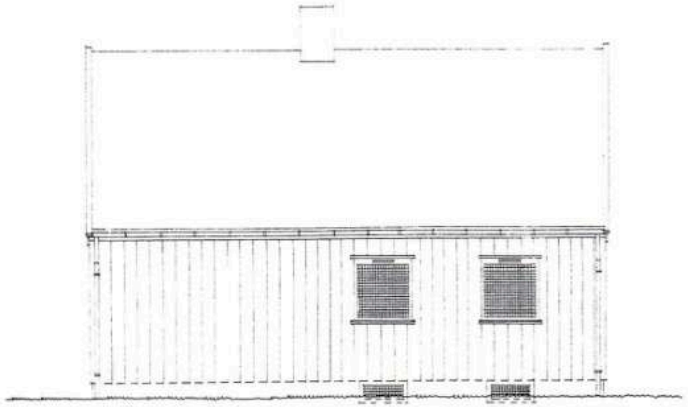
Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.



MOT SYDØST.



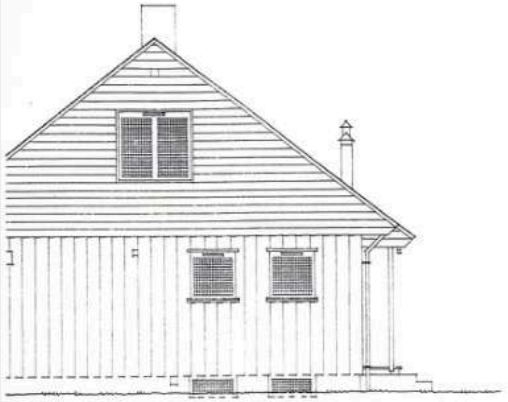
MOT NORDVEST.



MOT SYDØST
ALTERNATIV VINDUSPLASSERING I STUEN



VEST.



EDØST.



DVEST.
NDUSPLASSERING I STUEN

BYGGHERRE Oslo Sporveier
STED: Bogerud TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
6 FEB. 1965
Nass.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

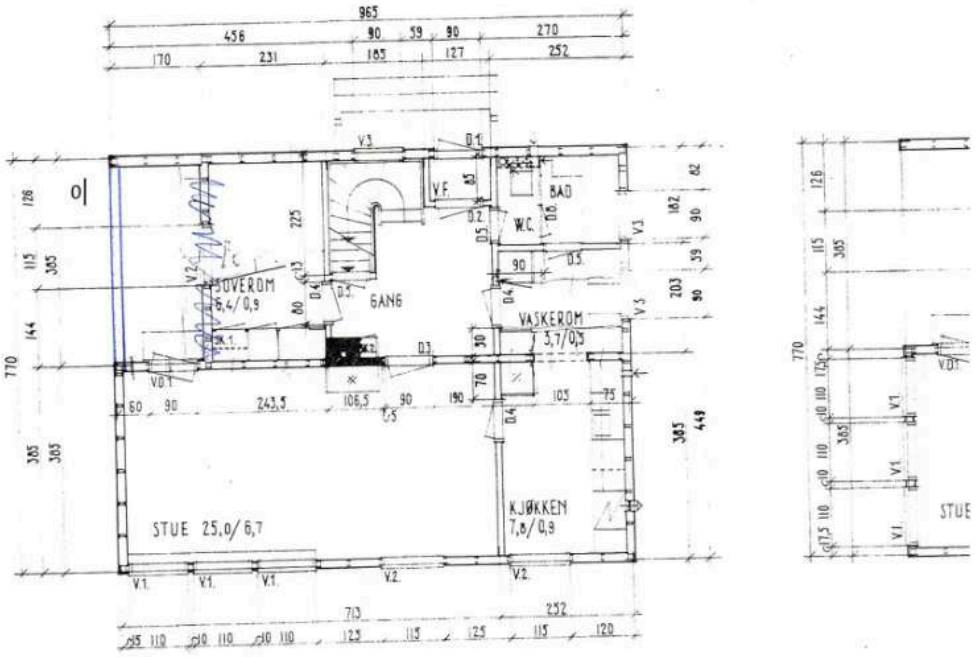
DATO NAVN

Sak 5/65
Godkjent.

226+ TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20-9-1962.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.

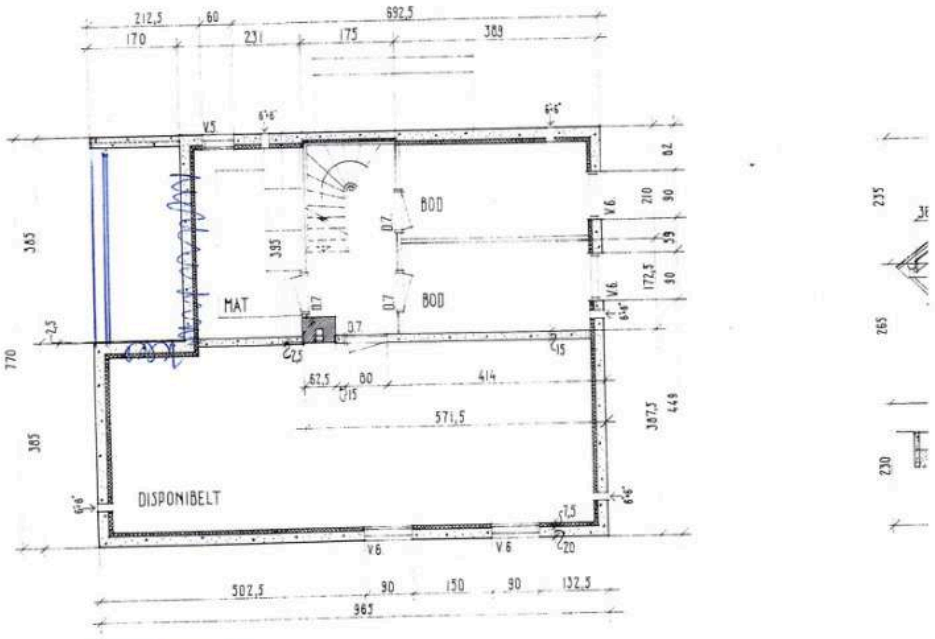


PLAN AV 1. ETASJE

SE OGSÅ B-D-BLAD 3101

ALTERNATIV VINDUSPLA

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, MUR OG BETONG UTEN PUSS.

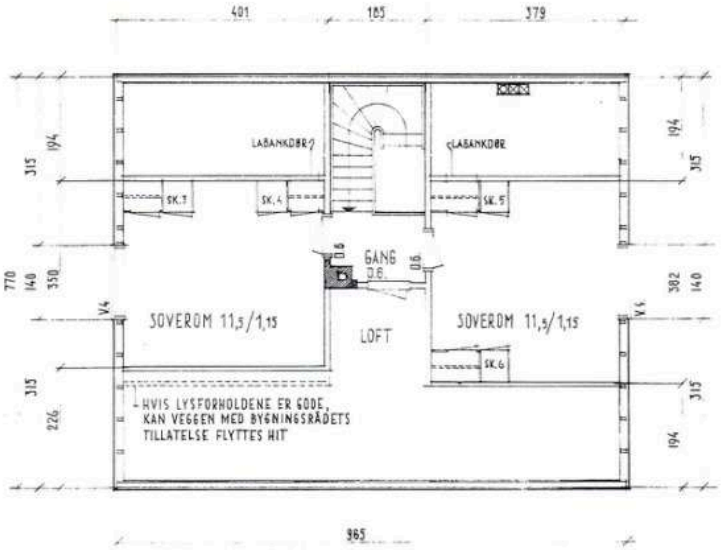


PLAN AV KJELLER

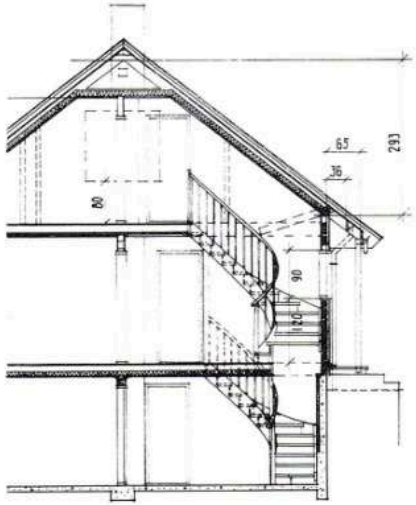
SE OGSÅ B-D-BLAD 3103

IEN.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



PLAN AV LOFTETASJE



ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV. BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

BYGGHERRE

STED TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

-6 FEB. 1965

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

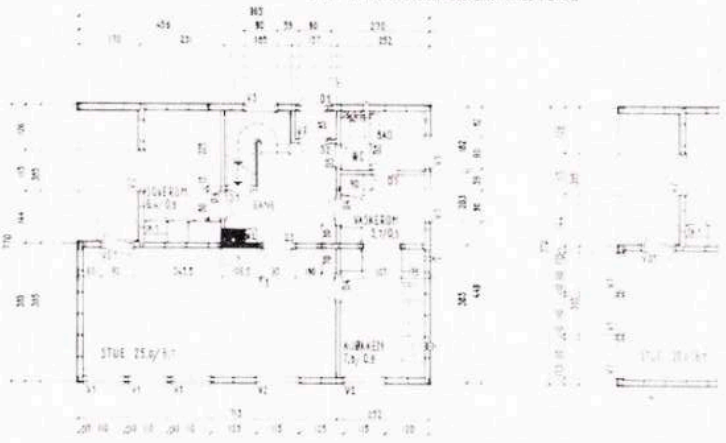
Sak 5/65

Godkjent.

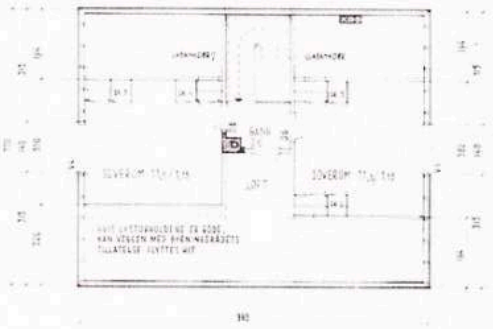
226+

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20·9·1962.



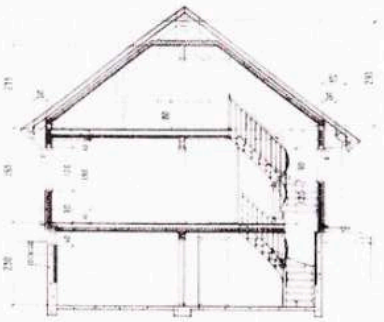
PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV LOFTETASJE



PLAN AV KJELLER



SNITT

ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV
ETTERSTINNSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL
OVERKANT LOFTSGULV

BYGGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

-6 FEB 1963

OVERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

Sak 5/63-
Godkjent.

226+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20-9 1962.

60







MOT NORDVEST







BYGGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

-6 FEB 1963

OVERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

Sak 5/63-
Godkjent

226+ TEGNING NR. 2
FASADER
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20-9 1962.

bankID SIGNERT 10.02.2025 Jensen, Tom Ove
bankID SIGNERT 11.02.2025 Jensen, Roger

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

Tom Ove Jensen

Roger Jensen

Boligen

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

Rådhusgata 15
8250 Rognan

1840-43/632/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ingen feil, men hadde behov for restaurering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s ved Roger Jensen.
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu og nye våtromsplater på vegger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Malerarbeid.

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?: 2022
Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert med nytt vindu, nye våtromsplater på vegger, og nytt listverk.

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

• **Ja**

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

Det ble lakt nytt våtromsbelegg i 2022, som ble utført av Rognan Fargehandel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på soverommene, bad, ytterdør og ett på kjøkken. Nytt tak i 1995 samt nytt overbygg over inngangsparti. Hele huset ble malt i 2022.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Malerarbeid.

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?
• **Ja**

Punktert, men alle er byttet i 2022.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Saksenvik Bygg a.s
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Fuktinnslag på noen plasser mellom golv og vegger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Ja**

Fuktinnslag mellom golv og vegg på noen plasser.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2017
   Firmanavn: Vamek a.s
   Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på avløp fra kjøkkenbenk, som ble reparert med det samme.

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn.

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?:** 2022
   Firmanavn: En som har jobbet som elektriker i 20 år i yrket hos Peder Brenne a.s
   Beskrivelse av arbeidet: Noen stikkontakter og ett taklys.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligsalgsrapporter.

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?

• **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**

Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/632
Adresse: Rådhusgata 15
Dato: 07.10.2024
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
- Garsjer i boligområder
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-43/632

Norkart
Utskriftsdato: 07.10.2024 10:21

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBAKK	Beregnet areal	919.2
Etablert dato	22.09.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skyddeling Skyddeling	22.09.1964			43/23, 43/632

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7442685.52	517223.2	0	Ja	919.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]		SJYVEIEN 18 8253 8253 ROGNAN	Bosatt (B)
		Saksenvik, SJYVEIEN 25 8253 8253 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rådhusgata 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	105 Rognan sentrum	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188782345		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188782345: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-43/632

Norkart
Utskriftsdato: 07.10.2024 10:21

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusgata 15	H0101	43/632	0	0	0	0	

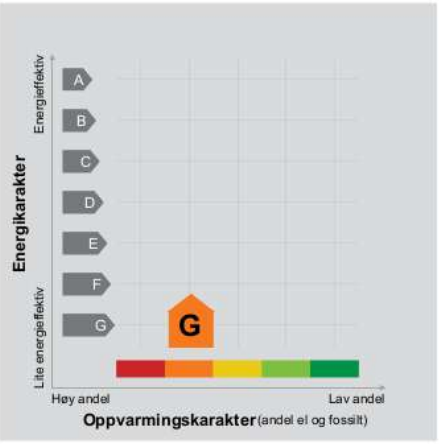
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	10	0	10	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 15
Postnummer	8250
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	632
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188782345
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76013
Dato	05.02.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Isolere varmtvannsrør

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	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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 energimerkeordningen. 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/forskrift-til-...).

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksept fristens 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 aksept fristens 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: 26240059 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Rådhusgata 15, 8250 Rognan.
Gnr. 43, Bnr. 632, Saltdal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha levert salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbaketrekking av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor eller sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 26240059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2025

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no