



Velkommen til
Rønningveien 8, 8250 Rognan

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Rønningveien 8
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	305 / 256 m ²
Soverom	4

Energimerke



Velkommen til Rønningveien!

Er du på utkikk etter en romslig enebolig med utleie beliggende i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde bør du absolutt ta en titt på denne.

Her får du blant annet romslig planløsning, stor tomt og garasje. I tillegg er det rikelig med bod og lagringsplass både innvendig og utvendig.

Skjermet utearealer med terrasse, stor plen med plass til både fotballmål og trampoline kombinert med fine lysforhold gjør hagen til et attraktivt oppholdssted for både store og små!

Her bor du med gangavstand til sentrum, butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg m.m. Perfekt for familier!

-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

Rønningveien 8, 8250 Rognan

Registerbetegnelse

Gnr. 43, Bnr. 1021 og Gnr. 42, Bnr. 84, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 037 990,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 122 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 123 590,- 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. 33 484,- for 2024. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon IRIS kr 5 953,- for 2025. 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: 256 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 305 m²

GUA: 94 m² - Garasje

ALH: 45 m² - Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig:

1. etasje BRA-i ca. 99 kvm

2. etasje BRA-i ca. 62 kvm

Kjeller BRA-i ca. 95 kvm

Garasje:

1. etasje: BRA-e ca. 49 kvm

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

4

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt

Tomtestørrelse er 1 987 m² på eiet tomt jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 04.12.25.

Opparbeidet tomt hovedsaklig beplantet med gress og noe busker. Opparbeidet oppstillingsplass. Tomten skråer mot vest. Tomten består av 2 parseller med gnr. 43 bnr. 1021 ca. 1185.6 kvm og gnr. 42 bnr. 84 ca. 802 kvm.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 04.12.25

Konsesjon

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

Byggeår

1995 - enebolig / 2004 - garasje ifølge tilstandsrapport datert 04.12.25.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: BRA-i ca. 99 kvm: Bad, vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bod, soverom.

2. etasje: BRA-i ca. 62 kvm: Gang, soverom, bod.

Kjeller: BRA-i ca. 95 kvm: Hoveddel: Soverom, toalettrom, gang. Utleiedel: Stue/kjøkken, 2 boder, bad, gang, soverom.

I 2.etg. er det tatt utgangspunkt i takhøyde på 1,9m og 60cm ut fra høyden på 1,9m iht. gjeldende måleregler. Vegg i sokkel mellom utleiebolig og hovedenhet er støpt og pusset, men det er usikkerhet i om etasjeskillet holder gjeldene krav med tanke på brannskille. Etasjeskille mellom sokkel og 1. etg. er oppbygd av lekter nedhengt på lydbøyler, 2 lag gips, samt 1 lag sponplate/panelbord.

Garasje:

Markplan: BRA-e ca. 49kvm: Garasje.

Det er lagt plategulv i 2.etg. og etasjen er delvis isolert. Området har ikke takhøyde til å regnes som målbart areal.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av 2 etasje. Areal er på tegninger uinnredet.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Bruksendring fra bodareal til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Standard

Enebolig - Byggeår ca. 1995:

Boligen holder normal standard for byggeår og er normalt vedlikeholdt. Det er 30 år siden boligen er oppført og dermed må det påregnes oppgradering av enkelte bygningsdeler innen rimelig tid. Vinduer, ytterdører, tak, drenering og våtrom bygget i 1995 går mot oppbrukt levetid og derfor er dette bygningsdeler som bør overvåkes jevnlig. Boligen er opprinnelig utført med ventilasjonsanlegg som i senere tid er fjernet. Det må gjennom bruksbelastningen vurderes om boligen slik den er nå oppleves som tilstrekkelig ventilert. For takstmann fremstår tilstanden av boligen som forventet ut i fra alder.

Innvendig:

2. etasje: belegg på gulv, takess i tak, malt tapet på vegg, lakkert listverk.

1. etasje: Flis, belegg, laminat og parkett på gulv. Malte plater og takess i tak. Vegger med en kombinasjon av malte plater og tapet. Noe brystpanel.

Sokkeletasje: Gips, malte plater. Belegg, fliser og laminat.

Soverom i sokkel tilhørende hoveddel er pusset opp i nyere tid etter en tidligere vannskade. Rommet er pusset opp ved bruk av forsikring. Etasjeskiller utført som 6" bjelkelag mellom 1.etg. og sokkel, og 2.etg. og 1.etg. Etasjeskille mellom sokkel og 1. etg. er oppbygd av lekter nedhengt på lydbøyler, 2 lag gips, samt 1 lag sponplate/panelbord. Dette gjelder hele etasjeskillet også deler av sokkel som tilhører hoveddel.

Sokkeletasje med gulv mot grunn isolert med 10cm isolasjon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Jøtul vedovn i hoveddel tilknyttet pusset elementpipe.

Innvendige finerdører.

Det er et rom mot vaskerom i 1.etg. som opprinnelig er bygget som kjølerom. I dag er rommet benyttet som bod og aggregatet til rommet fjernet. På grunn av møblering er ikke rommet testet for fukt.

Våtrom:

- Bad:

Overflater i rommet er oppgradert i forbindelse med fuktskade i yttervegg i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Hvite 30x30 fliser på vegg og himling med innfelte spotter i tak. Det er tatt stikkprøver etter bom under flis. Rommet er oppgradert etter at det ble oppdaget fuktskade i yttervegg. Det finnes ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller hvordan dampsperre er lagt i yttervegg.

Ut i fra observasjoner av overflaten er det ikke funnet avvik på konstruksjonen. Rommet er utstyrt med to sluk. Det er ikke mulig å inspisere sluket under dusj på grunn av dusjkabinettet. Sluk tilhørende tidligere badekar er av typse stålsluk med stålrister. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Boligen er utstyrt med avtrekk i tak og ventil i vindu. Det er foretatt hulltaking i gang mot våtrom. Det er ikke registrert fukt.

Vaskerom:

Vaskerom med malte plater på vegg og i tak. Belegg på gulv. Hull i tak fra tidligere ventilasjonsanlegg. Rommet er innredet med enkel vaskeromsinnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøkken mot vegg hvor vannrørene er lokalisert derfor er det ikke fysisk mulig med hulltaking i vegg med vannrør.

Bad utleiedel:

Bad i utleiedel er opplyst renoverert i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Badet er utført med malt innvendig tak og baderomsplater på vegg. Belegg på gulv. 10cm oppbrett mot baderomsplater. Fall mot sluk er ikke målt siden sluk er lokalisert under dusjkabinett. Rommet er utført med synlig vinylbelegg som fungerer som membran. Det er ikke tilkomst til inspeksjon av sluk på grunn av dusjkabinett. Baderommet er utstyrt med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet er naturlig ventilert gjennom ventil. Tilliggende konstruksjon som ville være naturlig å fuktteste er yttervegg, dekket med skap og kjøkkeninnredning.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Separate hvitevarer som induksjonstopp, steikovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Laminat kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med separate hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Innfelt vask. Overskap over kjøkkeninnredning. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom i sokkeletasjen tilhørende hoveddelen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, enkel servant og kombinert speilskap. Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.

Tekniske installasjoner:

Boligen er utført med kobber vannrør. Boligen er utført med avløpsrør av plast. Stakemulighet på avløpsnett er registrert utenfor boligen. Boligen er utstyrt med deler av et tidligere ventilasjonsanlegg fra byggeår. Anlegget er delvis tatt ned og kun naturlig ventilasjon er tilgjengelig i boligen på befaringstidspunktet. Det er ikke ansett som rasjonelt å reparere eksisterende ventilasjonsanlegg og anlegget er derfor ikke videre vurdert. Boligen er ansett for å ha naturlig ventilasjon. I 1995 var det ikke spesifikke krav om mekanisk eller balansert ventilasjon for boliger, men det var et krav om at boliger skulle ha ventilasjon som sikret tilstrekkelig luftutveksling.

Eier kan opplyse om følgende: Det er innhentet tilbud fra Jønsberg Ventilasjon AS på montering av nytt ventilasjonsanlegg kostnad: kr. 40.700,- , samt rengjøring av. Takstmann har ikke verifisert tilbudet. Det er røranlegg i boligen for tidligere ventilasjon, men siden aggregatet ikke eksisterer lenger er anlegget ikke vurdert 200 liter varmtvannstank lokalisert på vaskerom i hoveddel. I utleiedel er varmtvannsberederen lokalisert på bod. Elektriske varmekabler i gang 1. etg, bad 1. etg og alle rom i kjeller bortsett fra boder. Varmekabler i gulv er støpt inn i gulv.

Det elektriske anlegget i boligen er over normalt dimensjonert. Boligen er utstyrt med manuellmeldere iht gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Det er registrert 6kg CO2-apparat i boligen. Det er montert brannslange på vaskerom i hovedetg.

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

TG3 - Innvendig:

- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er brukbart ut i fra dagens bruk, men får automatisk TG3 basert på at løsningen er iht. byggeforskrifter fra før 1997.

TG2 - Utvendig:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er registrert skråriss i grunnmur som er symptom på setninger.

TG2 - Innvendig:

- Det er påvist skader på overflater.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Bad 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad kjeller: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjeller: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Omlegging av rør i vegg, tilkobling/montering av baderomsarmaturer i vask og dusj,

samt toalett. Demontering av utstyr og innredning. Opprinnelig flislegging på gulv og vegger fjernet, riving av veggplater. Avretting av gulv med fall. Montering av nye veggplater, Smøring av membran, Legging av nye fliser på vegg og gulv, Fuging av fliser. Remontering av innredning og utstyr. Listing og Maling av tak. 2009.

Pkt. 2: Omlegging av rørføringer i vegg, Opplegg av vann og avløp til vaskemaskin og

utslagsvask i bøttekott. Legging av våtromsbelegg på bad, bileilighet. Riving av sponplater, montering av nye baderomsplater, listing og maling. 2013.

Pkt. 4: Brudd i betongtakstein i forbindelse med renne i tak på husets østside. Manglende mønestein på tak, garasje. Løse mønestein på grillhus

Pkt. 5: Rengjøring/fjerning av mose på tak, Maling av fasade og omramming. 2024.

Pkt. 6: Vindusglass vaskerom punktert.

Pkt. 7: Utskifting/montering av nye mønebord, tak, garasje. 2024.

Pkt. 8: Riss i murpuss, setningsskade i støttemur for utvendig trappnedgang til sokkel.

Pkt. 11: Etablering av utvendig sluk på parkeringsplass, rørføring til nedgravd synk. Etablering av sluk på gårdsplass foran bolig, rørføringer til nedgravd synk fra sluk, taknedløp garasje, og taknedløp overbygg utvendig trappnedgang. Gjelder taknedløp, garasje og overbygg utvendig trapp, samt sluker foran bolig og på parkeringsplass. 2007.

Pkt. 14: Tett avløp (bunnledning), 2016, gråvann fra kjøkken og vaskerom, hovedetasje, kom ut i soverom, sokkel. Skade på gulv, listverk og nedre deler av veggplater på soverom, sokkel (tilhørende hovedleilighet), soverom i bileilighet. Forsikringssak - Utbedret.

Delvis tett avløp (bunnledning), 2025, samme sted. Avløpet ble gjennomspylt og rørene kamerainspisert, slik at all forkalkning i avløpsrør ble fjernet. Situasjonen medførte ikke skader. Utbedret.

Brudd i vannledning under gulv (i grunn) i stue, bileilighet, 2023. Vanninntrengning gjennom betonggulv. Vannskader gulv, listverk, nedre deler av veggplater i kjøkken/stue, vindfang og gang i bi-leilighet. Forsikringsskade. Utbedret.

Riving av veggplater, stiming/åpning av tette avløpsrør, montering av stakeluke. Fjerning av gulvlister, veggplater og gulvbelegg. Opptørring av gråvann, desinfisering og uttørring av betonggulv og trekonstruksjon. Montering av nye veggplater, legging av nytt gulvbelegg, maling og tapetsering av vegger, montering av listverk. Remontering av veggfast utstyr. 2016.

Avstengning vanntilførsel. Fjerning av møbler og inventar. Opptørring av vann. Riving av listverk og gulvbelegg, Oppskjæring av betonggulv og avdekking av rørbrudd. Utbedring/lodding av rørskjøt. Skjøting av skadede varmekabler i gulv. Igjenstøping av gulv. Riving/fjerning av skadede deler av veggplater. Opptørring og utlufting av fukt i gulv og trekonstruksjoner. Demontering av kjøkkeninnredning. Innfelling av nye veggplater, legging av nytt gulvbelegg, maling av vegger, lakking og montering av nytt listverk. Remontering av kjøkkeninnredning og annet demontert veggfast utstyr. 2023.

Spyling/Stiming av avløpsrør fra Kjøkken/Vaskerom, hovedetasje, gjennom bunnledning og stikkledning. Kamera inspeksjon av rørgata i ca. 25 m lengde. All avleiring i rør fjernet. 2025.

Pkt. 15: Omlegging av vann/avløp på bad, bileilighet, i forbindelse med renovering av bad. Etablering av opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på tilstøtende bøttekott. 2013.

Pkt. 17: Bolig hadde opprinnelig installert ventiasjonsanlegg med innebygget varmepumpe og varmtvannsbereder. På grunn av lekkasje

på VVB ble denne enheten fjernet og midlertidig erstattet av ren VVB. Nytt ventilasjonsanlegg er foreløpig ikke installert.

Frakobling av eksisterende Vent/Varmepumpe/VVB- enhet. Tilkobling av ny VVB. 2018.

Pkt. 19: Krav om montering av takstige etter tilsyn/kontroll av feier fra Salten Brann, 2020.

Pkt. 23: Installasjon av lys og stikkontakter på loft, Bolig. Rørinstallasjoner for fremtidige svakstrømsinstallasjoner. 1999.

Installasjon av lys og stikkontakter i garasje og grillhus. Opplegg av utelys på stolper rundt parkeringsplass. Utskifting av halogenspotlight i tak, stue og bad, bolig, til ledspot. Utskifting av dimmere for spot i sikringsskap. 2009.

Pkt. 24: Rønningveien er innregulert og inntegnet på kommunale kart til å passere eiendommen. Pr. dags dato stopper veien ved eiendommen og innkjøringen til eiendommen er privat grunn (eid av Statskog). Det er opprettet avtale med Statskog om rett til å bruke deres eiendom til vei.

Pkt. 25: Krav om montering av brannstige etter tilsyn fra Salten Brann (2020)

Pkt. 26: Oppføring av Garasje (49 m²), 2004, oppføring av støttemur for parkering, samt grillhus, 2006/2007.

Pkt. 27: Innredning av loft, 1999.

Pkt. 30: Sokkelleilighet ca. 70 m² (et soverom).

Pkt. 33: Skaderapport 2016 JBF, tett avløp forårsaket skade på soverom i sokkel.
Skaderapport 2023 JBF, rørlekkasje i grunn under stue, i sokkelleilighet, medførte skader i stue/kjøkken og vindfang/Gang i bileilighet.
Rapport etter tilsyn 2016, 2020, 2022, Salten brann EI-kontroll 2012 og 2018, Dragefossen AS, Arva, tilstandsrapport 2025.

Pkt. 37: Garasjetak mangler mønetakstein, løse mønetakstein, grillhus.

Pkt. 38: Legging av brostein på parkeringsplass, gårdsplass/innkjøring garasje, samt inngangsparti sokkel. 2006.

Byggemåte

Enebolig - Byggeår ca. 1995:

Byggegrunn av morene løsmasser. Dreneringsrør rundt bolig som er ført til synk to plasser på eiendommen. Eier opplyser at det er lagt knottplast rundt deler av sokkeletasjen som ligger mot terreng. Forholdet kan ikke dokumenteres av takstmann når tetteliste ikke er synlig i terreng og punktet er dermed vurdert ut i fra opplysninger fra eier. Grunnmur i lettklinkerblokker og utvendig puss. Det er ikke dokumentert såleblokk på konstruksjonen. Forstøtningsmurer i betong. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via privat

stikkledning. Det er av rekvisitent ikke opplyst om feil med vanntrykket eller oppkom/tilbakeslag av kloakk. På eiendommen er det en grillstue med åpen løsning. Grillstuen er ca. 11 kvm. Området er tilrettelagt med steinovn, sitteplass og et lite utekjøkken. Zanda betongtakstein som tekking. Stål takrenne med tilhørende nedløp. Det er ikke registrert adkomst på tak for feier. Pusset leca grunnmur med overliggende bindingsverkonstruksjon utført med liggende kledning. Boligen har gjenbygget takkonstruksjon uten dokumentasjon. Vinduer av to lags glass fra byggeår. Malte trevinduer. Vindu i kjeller er pusset inn. Vindu i bindingsverk med pyntebord. Teak ytterdører fra byggeår. Terrasser utført som åpen løsning med lufting. Boligen er over gjennomsnittlig utbygget med terrasser og balkonger. Inntrinn 30cm og opptrinn 15cm. betongtrapp 30cm og opptrinn 17cm.

Garasje - Byggeår ca. 2004:

Garasje oppført med ringmur og støpt plate på mark. Garasjen er oppført i isolert bindingsverk i 1.etg. Delvis isolert i 2.etg. Isolert etasjeskiller mellom 1.etg. og 2.etg. Sperrekonstruksjon med armert undertak av plast. Innlagt EL og varmepumpe i garasjen. Dobbeltport og godt innredet med plass for utstyr.

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

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 04.12.25

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligstrøk på Rognan vest. Rønningen er et regulert, veletablert, stille og barnevennlig boligområde. Området har lite trafikk og ingen daglig tungtransport, men mot vest ligger fylkesvei mot Rognan, her er det noe mer trafikk samt noe tungtrafikk.

Avstanden til Rognan sentrum er ca. 800m. Her finner man kafeer, bibliotek, bokhandel, restauranter, hotell, butikker, dagligvarehandel, blomsterbutikk, tannlege, eldresenter, sykehjem og legekantor mm. Gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn. Nærmeste barnehage er ca. 10 min gange fra eiendommen (1km). Trollskogen barnehage og Rognan Barnehage har alle alderstrinn. Rognan barneskole og ungdomsskole ligger ca. 600 m fra eiendommen. I underkant av 1km fra eiendommen ligger Saltdal Videregående Skole med utdanningstilbud innen studiespesialisering, design og håndverk, teknikk og industriell produksjon og elektrofag.

Rognan jernbanestasjon ligger i underkant av 2 km fra Rønningen. Her går det tog og buss med flere avganger daglig til Fauske, Bodø og Bodø lufthavn. Tog til Trondheim har avgang fra Rognan jernbanestasjon to ganger daglig. Eiendommen har gode lysforhold, men tidlig solnedgang på kvelden grunnet Storflåget som ligger mot vest.

I kommunen er det fritidsaktiviteter som kor, fotoklubb, fotball, nærradio og idrettslag både for vinter- og sommeridrett. I nærheten av Rognan sentrum er det tre gymsaler, en kunstgressbane og en ny flerbrukshall under bygging. Samt. svømmehall tilknyttet Rognan barneskole. Ca. 30 min kjøretur unna ligger Vestvatn alpinanlegg.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen for bolig eller garasje. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

Elektrisk og peis.

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

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.dsa.no> for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t. 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål under reguleringsplan med ID 1840_1990001. Kommuneplanens arealdel 2009-2013 legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, samt eventuelle endringer eller reviderte bestemmelser som kan påvirke framtidig bruk, tiltak eller byggearbeider på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne. Eier opplyser at det

foreligger bruksrett til eiendommen på veien.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 955 854,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 823 416,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

Budgivning

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

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

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

Personvern

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

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger 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.

Eier

Lars Erik Jansen og Inger-Lise Schistad

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn

Dagboknr.: 8840

Dato: 09.12.1976

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 8841

Dato: 09.12.1976

Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 82 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedsbakke 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.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

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 04-12-2025 av Cathrine Pedersen i Salten Consult.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 04.12.25

Selgers egenerklæring, datert 11.12.25

Energiattest, datert 03.11.25

Bygningstegninger, datert 31.08.93 (enebolig) 03.09.03 (garasje)

Matrikkelrapport, datert 24.10.25

Grunnkart, datert 24.10.25

Reguleringsplankart, datert 24.10.25

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

























Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

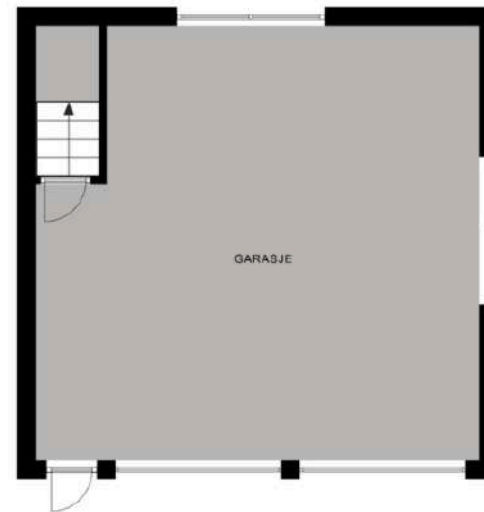
Plantegning



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

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

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.

RØNNINGVEIEN 8

Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkevegen	5 min	
Linje 472	0.4 km	
Rognan stasjon	15 min	
Linje F7, R75	1.2 km	
Bodø lufthavn	1 t 20 min	

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.)	9 min	
266 elever, 15 klasser	0.8 km	
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
136 elever, 8 klasser	0.8 km	
Saltdal videregående skole	12 min	
250 elever, 16 klasser	1.1 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Saltdal VGS	10 min	
------------------------	--------	--

»

«Trygt og godt nabolag, et godt sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

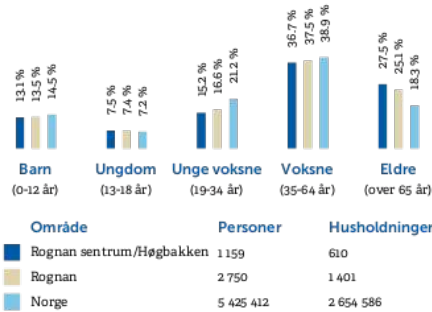
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Rognan barnehage (1-5 år)	11 min	
54 barn	1 km	
Trollskogen barnehage (1-5 år)	12 min	
47 barn	1.1 km	
Saltnes barnehage (1-5 år)	6 min	
25 barn	3.1 km	

DAGLIGVARE

Spar Rognan	15 min	
PostNord	13 km	
Coop Extra Rognan	15 min	
Post i butikk	13 km	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Gående

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

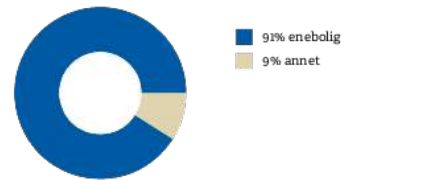
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Rognan barne- og ungdomsskole	7 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
Saltdalshallen	10 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
Family Sports Club Rognan	14 min	
Feel24 Rognan	17 min	

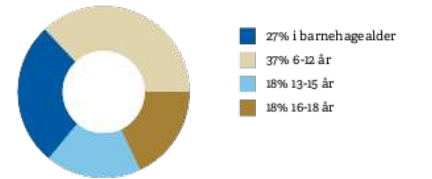
BOLIGMASSE



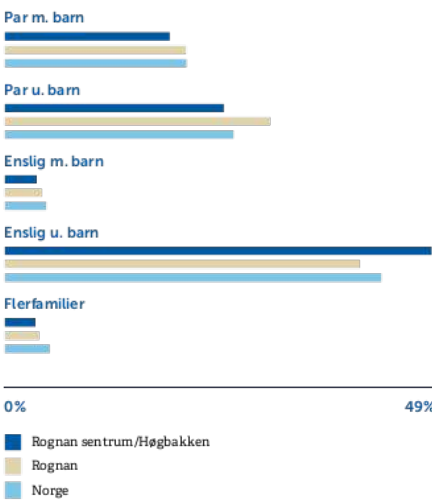
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	16 min	
Rognan Vinmonopol	17 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

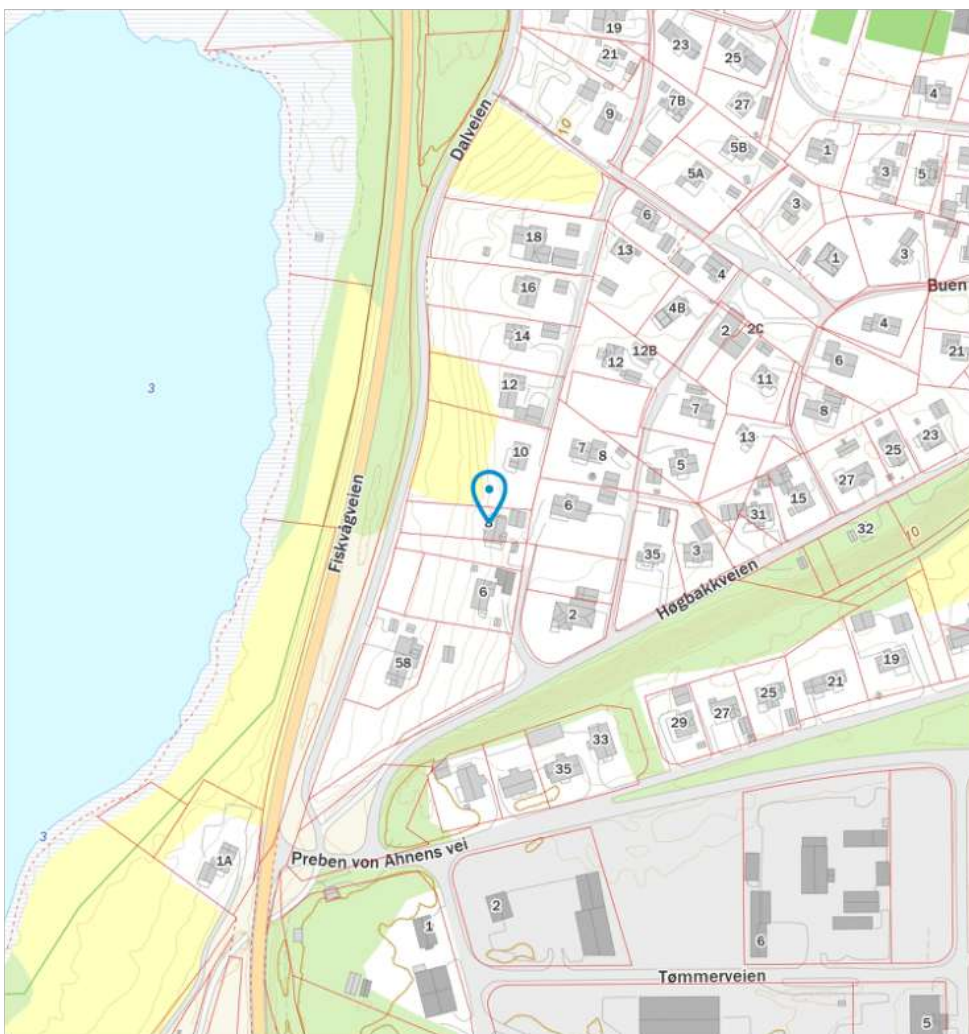
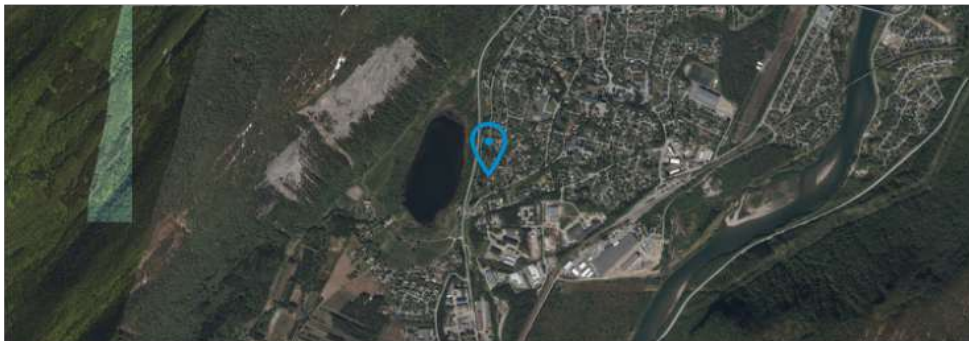


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Rønningveien 8, 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43,42, bnr. 1021,84, snr. 0,0

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 Rapportdato: 04.12.2025 Oppdragsnr.: 20845-1051 Referansenummer: TG1042

Autorisert foretak: Salten Consult AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

C. Pedersen

Cathrine Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

cathrine.y.pedersen@saltconsult.no

480 44 172



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 fuktstøt.

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsere 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard for byggeår og er normalt vedlikeholdt.

Det er 30 år siden boligen er oppført og dermed må det påregnes oppgradering av enkelte bygningsdeler innen rimelig tid. Vinduer, ytterdører, tak, drenering og våtrom bygget i 1995 går mot oppbrukt levetid og derfor er dette bygningsdeler som bør overvåkes jevnlig.

Boligen er opprinnelig utført med ventilasjonsanlegg som i senere tid er fjernet. Det må gjennom bruksbelastningen vurderes om boligen slik den er nå oppleves som tilstrekkelig ventilert.

For takstmann fremstår tilstanden av boligen som forventet ut i fra alder.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

Zanda betongtakstein som tekking.
Stål takrenne med tilhørende nedløp.
Det er ikke registrert adkomst på tak for feier.
Pusset leca grunnmur med overliggende bindingsverkonstruksjon utført med liggende kledning.
Boligen har gjenbygget takkonstruksjon uten dokumentasjon.
Vinduer av to lags glass fra byggeår. Malte trevinduer. Vindu i kjeller er pusset inn. Vindu i bindingsverk med pyntebord.
Teak ytterdører fra byggeår.
Terrasser utført som åpen løsning med lufting. Boligen er over gjennomsnittlig utbygget med terrasser og balkonger.
inntinn 30cm og opptrinn 15cm.
betongtrapp 30cm og opptrinn 17cm

INNENDIG

2. etasje: belegg på gulv, takess i tak, mart tapet på vegg, lakkert listverk.
1. etasje: Flis, belegg, laminat og parkett på gulv. Malte plater og takess i tak. Vegger med en kombinasjon av malte plater og tapet. Noe brystpanel.
Sokkeletasje: Gips, malte plater. Belegg, fliser og laminat.

Soverom i sokkel tilhørende hoveddel er pusset opp i nyere tid etter en tidligere vannskade. Rommet er pusset opp ved bruk av forsikring.

Etasjeskiller utført som 6" bjelkelag mellom 1.etg. og sokkel, og 2.etg. og 1.etg.

Etasjeskille mellom sokkel og 1. etg. er oppbygd av leker nedhengt på lydbyler, 2 lag gips, samt 1 lag sponplate/panelbord. Dette gjelder hele etasjeskillet også deler av sokkel som tilhører Hovedboligen.

Sokkeletasje med gulv mot grunn isolert med 10cm isolasjon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Jøtul vedovn i hoveddel tilknyttet pusset elementpipe.
Hulltaking er ikke foretatt når rom mot terreng er bad og kjøkkeninnredning. Det var ikke ønskelig å ødelegge konstruksjon på soverom. Det er ikke målt fukt i gulv.

Lakkert furutrapp mellom 1.etg. og sokkeletasje, samt 1.etg. og 2.etg. Trappen er utført med inntrinn på 25cm, opptrinn 20cm og rekkverkshøyde på 95cm.

Innvendige finerdører.

Det er et rom mot vaskerom i 1.etg. som opprinnelig er bygget som kjølerom. I dag er rommet benyttet som bod og aggregatet til rommet fjernet. På grunn av møblering er ikke rommet testet for fukt.

VÅTROM

Bad

Overflater i rommet er oppgradert i forbindelse med fuktskade i yttervegg i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Hvite 30x30 fliser på vegg og himling med innfelte spotter i tak. Det er tatt stikkprøver etter bom under flis. Rommet er oppgradert etter at det ble oppdaget fuktskade i yttervegg. Det finnes ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller hvordan dampspærre er lagt i yttervegg.

Ut i fra observasjoner av overflaten er det ikke funnet avvik på konstruksjonen.
Rommet er utstyrt med to sluk. Det er ikke mulig å inspisere sluket under dusj på grunn av dusjkabinettet. Sluk tilhørende tidligere badekar er av type stålsluk med stålrister.
Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Boligen er utstyrt med avtrekk i tak og ventil i vindu.
Det er foretatt hulltaking i gang mot våtrom. Det er ikke registrert fukt.

Vaskerom

Vaskerom med malte plater på vegg og i tak. Belegg på gulv. Hull i tak fra tidligere ventilasjonsanlegg.
Rommet er innredet med enkel vaskeromsinnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøkken mot vegg hvor vannrørene er lokalisert derfor er det ikke fysisk mulig med hulltaking i vegg med vannrør.

Bad

Bad i utleiedel er opplyst renovert i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Badet er utført med malt innvendig tak og baderomsplater på vegg. Belegg på gulv. 10cm oppbrett mot baderomsplater. Fall mot sluk er ikke målt siden sluk er lokalisert under dusjkabinett.
Rommet er utført med synlig vinylbelegg som fungerer som membran. Det er ikke tilkomst til inspeksjon av sluk på grunn av dusjkabinett.
Baderommet er utstyrt med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Badet er naturlig ventilert gjennom ventil.
Tilliggende konstruksjon som ville være naturlig å fuktteste er yttervegg, dekket med skap og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Separate hvitevarer som induksjonstopp, steikovn, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Laminat kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med separate hvitevarer som kjøll/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Innfelt vask. Overskap over kjøkkeninnredning. Kitchenboard mellom benkeplate og

Beskrivelse av eiendommen

overskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEŠIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i sokkeletasjen tilhørende hoveddelen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, enkel servant og kombinert speilskap. Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med kobber vannrør.
Boligen er utført med avløpsrør av plast. Stakemulighet på avløpsnettet er registrert utenfor boligen.
Boligen er utstyrt med deler av et tidligere ventilasjonsanlegg fra byggeår. Anlegget er delvis tatt ned og kun naturlig ventilasjon er tilgjengelig i boligen på befaringstidspunktet. Det er ikke ansett som rasjonelt å reparere eksisterende ventilasjonsanlegg og anlegget er derfor ikke videre vurdert. Boligen er ansett for å ha naturlig ventilasjon. I 1995 var det ikke spesifikke krav om mekanisk eller balansert ventilasjon for boliger, men det var et krav om at boliger skulle ha ventilasjon som sikret tilstrekkelig luftutveksling.

Eier kan opplyse om følgende: Det er innhentet tilbud fra Jønsberg Ventilasjon AS på montering av nytt ventilasjonsanlegg kostnad: kr. 40.700,-, samt rengjøring av. Takstmann har ikke verifisert tilbudet. Det er røranlegg i boligen for tidligere ventilasjon, men siden aggregatet ikke eksisterer lengre er anlegget ikke vurdert 200 litert varmtvannstank lokalisert på vaskerom i hoveddel. I utleiedel er varmtvannsberederen lokalisert på bod.
Elektriske varmekabler i gang 1.etg, bad 1. etg og alle rom i kjeller. Varmekabler i gulv er støpt inn i gulv.

Det elektriske anlegget i boligen er over normalt dimensjonert. Boligen er utstyrt med manuellmeldere iht gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det er registrert 6kg CO2-aparat i boligen. Det er montert brannslange på vaskerom i hoveddel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morene løssmasser.
Dreneringsrør rundt bolig som er ført til synk to plasser på eiendommen.
Eier opplyser at det er lagt knottplast rundt deler av sokkeletasjen som ligger mot terreng. Forholdet kan ikke dokumenteres av takstmann når tetteliste ikke er synlig i terreng og punktet er dermed vurdert ut i fra opplysninger fra eier.
Grunnmur i letklinkerblokker og utvendig puss. Det er ikke dokumentert såleblokk på konstruksjonen.
Forstøttningsmurer i betong.
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via privat stikkledning.
Det er av rekvisitert ikke opplyst om feil med vanntrykket eller oppkom av kloakk.
På eiendommen er det en grillstue med åpen løsning. Grillstuen er ca. 11m2. Området er tilrettelagt med steinovn, stireplass og et lite utekjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	305 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 700 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

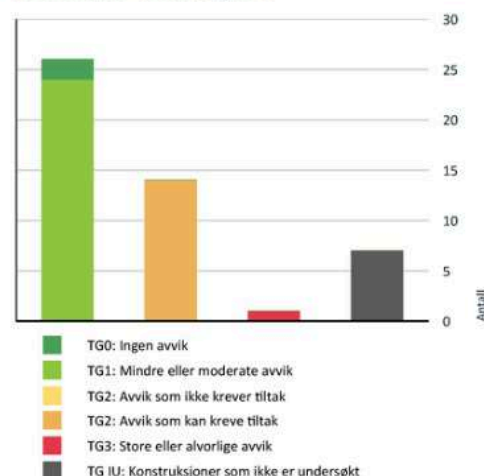
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

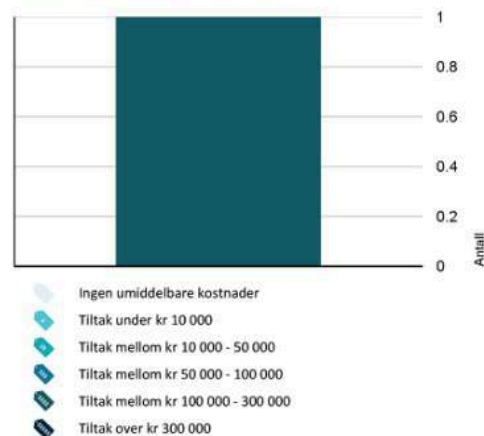
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no. Markedsverdien gjenspeiler dagens markedsverdi ved fritt salg. Verditaksten er utført iht. Norsk Takst regler og etiske retningslinjer.
Vurderingen er basert på informasjon gitt av rekvisitert og besiktelse av eiendommen av eiendommen i møblert stand. Objektet var møblert under befaring.
Kunden/rekvisitenten skal lese igjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Hvis rapporten er eldre enn 12 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Vurderingen er avholdt etter beste skjønn. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Hefteanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om den inneholder opplysninger om forhold som har betydning for verditaksten. Takstmannen kan ikke ta ansvar for at offentlig opplysninger hentet fra kanaler som kommune kart, grunnbokdata, nasjonal berggrunnsdatabase etc. medfører riktighet.
Det er etterspurt tegningsunderlag fra Saltal kommune uten at dette er oversendt innen utstedelse av tilstandsrapporten.

Eier har selv ikke bodd i boligen de siste 12 mnd. Eier bodde der frem til boligen ble utleid januar 2024.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Standard

Boligen holder normal standard for byggeår. Det elektriske anlegget holder over normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TO-2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

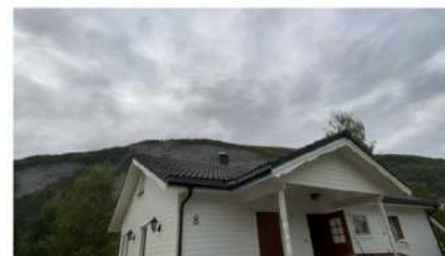
Zanda betongtakstein som teking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Takteking



Takplater på tak.

TO-2 Nedløp og beslag

Stål takrenne med tilhørende nedløp. Det er ikke registrert adkomst på tak for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stige på tak for adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må monteres takstige på tak.



Taknedløp



Taknedløp og renne

TO-1 Veggkonstruksjon

Pusset leca grunnmur med overliggende bindingsverkonstruksjon utført med liggende kledning.

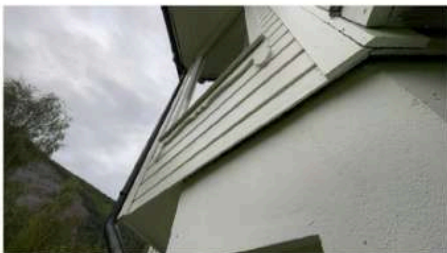
Tilstandsrapport



Fasade sør



Kjellervindu



Overgang mellom mur og utvendig kledning.

TOJU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har gjenbygget takkonstruksjon uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

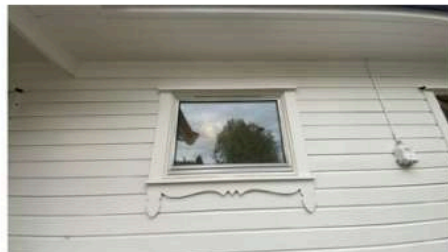
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Innpusset kjellervindu



Vindu med pyntebord.

TO2 Vinduer

Vinduer av to lags glass fra byggeår. Malte trevinduer. Vindu i kjeller er pusset inn. Vindu i bindingsverk med pyntebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på vaskerommet er punktert.

Vindu på vaskerommet må skiftes. Eier opplyser at vindu vil bli skiftet før overtagelse til ny eier.

Vinduene begynner å utløpe sin levetid og utskifting må påregnes innen rimelig tid.

TO1 Dører

Teak ytterdører fra byggeår.

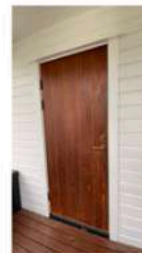


Ytterdør i sokkel

Tilstandsrapport



Ytterdør i sokkel



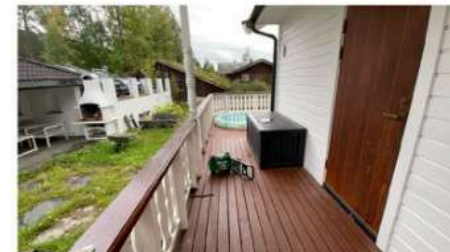
Ytterdør utvendig bod



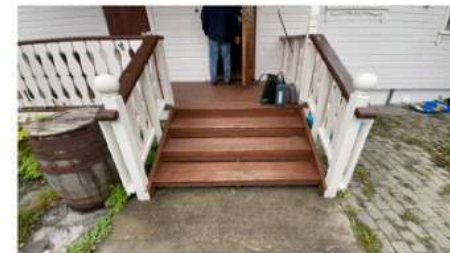
Ytterdør til hovedenhet

TO1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser utført som åpen løsning med lufting. Boligen er over gjennomsnittlig utbygget med terrasser og balkonger.



Terrasse øst



Trapp til hovedinngang.



Terrasse mot sør

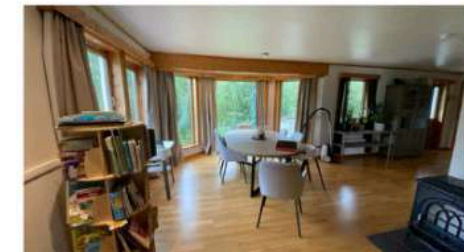
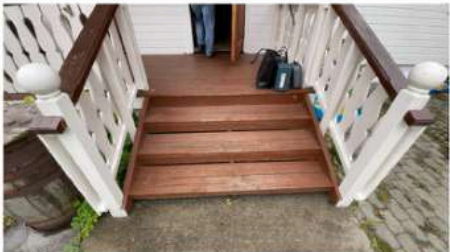


Terrasse vest

TO1 Utvendige trapper

inntinn 30cm og opptrinn 15cm.
betongtrapp 30cm og opptrinn 17cm

Tilstandsrapport



Stue i hoveddel



INNENDIG

TO 2 Overflater

2. etasje: belegg på gulv, takess i tak, malt tapet på vegg, lakkert listverk.
1. etasje: Flis, belegg, laminat og parkett på gulv. Malte plater og takess i tak. Vegger med en kombinasjon av malte plater og tapet. Noe brystpanel.
Sokkeletasje: Gips, malte plater. Belegg, fliser og laminat.

Soverom i sokkel tilhørende hoveddel er pusset opp i nyere tid etter en tidligere vannskade. Rommet er pusset opp ved bruk av forsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er store skader på overflater på vaskerom i 1.etg. Det er generell brusslitasje på overflater i boligen, men ikke utover hva en bør kunne forvente basert på alder.

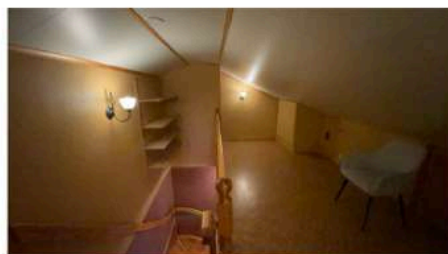
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket er kun estetisk og ingen strakstiltak er nødvendig.



Vindfang 1.etg.



Gang 2.etg.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller utført som 6" bjelkelag mellom 1.etg. og sokkel, og 2.etg. og 1.etg.
Etasjeskille mellom sokkel og 1. etg. er oppbygd av lekter nedhengt på lydbøyler, 2 lag gips, samt 1 lag sponplate/panelbord. Dette gjelder hele etasjeskillet også deler av sokkel som tilhører Hovedboligen.
Sokkeletasje med gulv mot grunn isolert med 10cm isolasjon.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

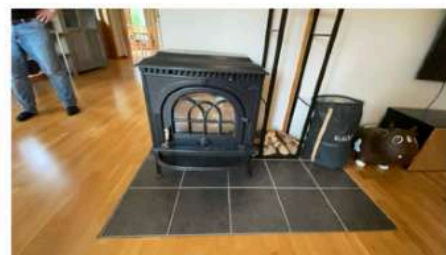
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Deler av boligen er utført som utleiedel. Når boliger leies ut til utleieformål er det krav om å kunne fremvise utførte radonmålinger. Som utleier må du måle radon i utleieboligen for å kunne dokumentere at nivåene er under grenseverdien på $\backslash(200\backslash)$ Bq/m³. Hvis radonnivået overstiger tiltaks grensen på $\backslash(100\backslash)$ Bq/m³, må du iverksette tiltak for å redusere verdien.

TO 1 Pipe og ildsted

Jøtul vedovn i hoveddel tilknyttet pusset elementpipe.



Jøtul vedovn i hoveddel.

TO 1U Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt når rom mot terreng er bad og kjøkkeninnredning. Det var ikke ønskelig å ødelegge konstruksjon på soverom. Det er ikke målt fukt i gulv.

TO 2 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp mellom 1.etg. og sokkeletasje, samt 1.etg. og 2.etg. Trappen er utført med inntrinn på 25cm, opptrinn 20cm og rekkverkshøyde på 95cm.

Vurdering av avvik:

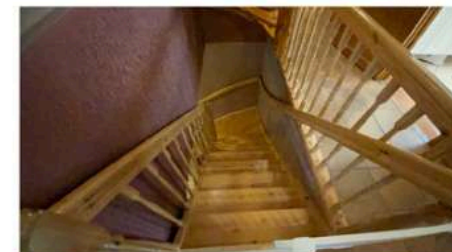
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp mellom 2.etg. og 1.etg.



Trapp mellom 1.etg. og kjeller

TO 1 Innvendige dører

Innvendige finerdører.

TO 1U Andre innvendige forhold

Det er et rom mot vaskerom i 1.etg. som opprinnelig er bygget som kjølerom. I dag er rommet benyttet som bod og aggregatet til rommet fjernet. På grunn av møblering er ikke rommet testet for fukt.

VÅTROM

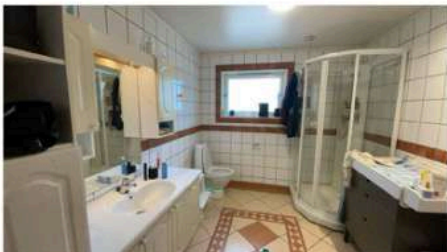
ETASJE > BAD

Generell

Overflater i rommet er oppgradert i forbindelse med fuktskade i yttervegg i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



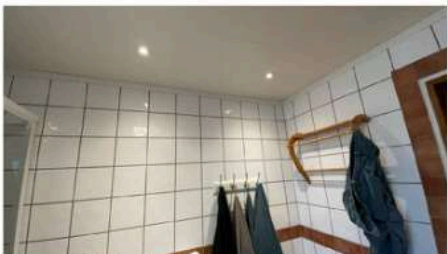
Baderom 1. etg.
ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Hvite 30x30 fliser på vegg og himling med innfelte spotter i tak. Det er tatt stikkprøver etter bom under flis. Rommet er oppgradert etter at det ble oppdaget fuktskade i yttervegg. Det finnes ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller hvordan dampsperre er lagt i yttervegg.

Ut i fra observasjoner av overflaten er det ikke funnet avvik på konstruksjonen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Flis på vegg og himlingsplater i tak.
ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

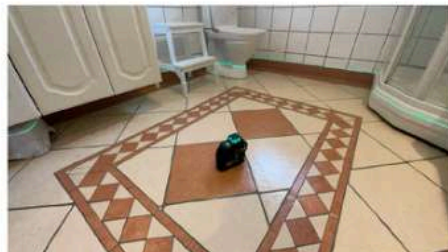
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgadering av baderom vil det være naturlig å endre fallforholdet. Pr. dags dato er rommet utført med dusjkabinett og dermed ledes vannet tilstrekkelig til sluk.



Flislagt gulv
ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er utstyrt med to sluk. Det er ikke mulig å inspisere sluket under dusj på grunn av dusjkabinettet. Sluk tilhørende tidligere badekar er av type stålsluk med stålrist.

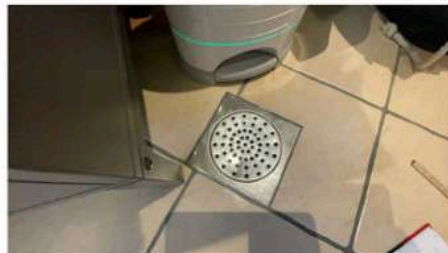
Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk på gulv

Tilstandsrapport



Sluk
ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Baderomsinnredning.



Toalett



Dusjkabinett.
ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

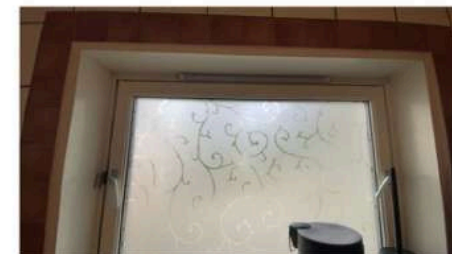
Boligen er utstyrt med avtrekk i tak og ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

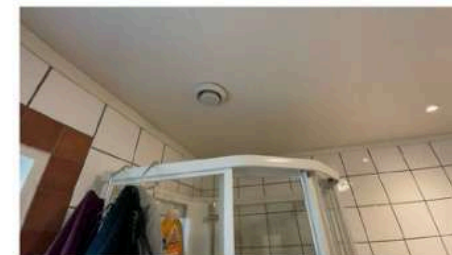
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Ventil i vindu.

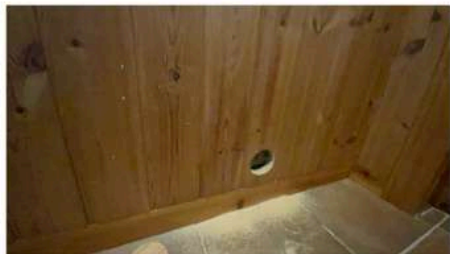


Avtrekk i tak
ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i gang mot våtrom. Det er ikke registrert fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking i gang
ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malte plater på vegg og i tak. Belegg på gulv. Hull i tak fra tidligere ventilasjonsanlegg. Rommet er innredet med enkel vaskeromsinnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

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

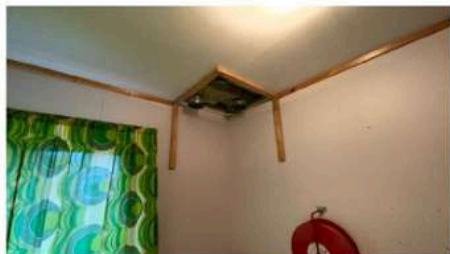
Vaskerommet er brukbart ut i fra dagens bruk, men får automatisk TG3 basert på at løsningen er iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ingen øyeblikkelig tiltak nødvendig, men rommet må påregnes oppgradert for å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rørføringer etter tidligere ventilasjonsanlegg.
ETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkken mot vegg hvor vannrørene er lokalisert derfor er det ikke fysisk mulig med hulltaking i vegg med vannrør.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i utleiedel er opplyst renoverert i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Bad i utleiedel

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet er utført med malt innvendig tak og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 10 Overflater Gulv

Belegg på gulv. 10cm oppbrett mot baderomsplater. Fall mot sluk er ikke målt siden sluk er lokalisert under dusjkabinett.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er utført med synlig vinylbelegg som fungerer som membran. Det er ikke tilkomst til inspeksjon av sluk på grunn av dusjkabinett.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er utstyrt med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

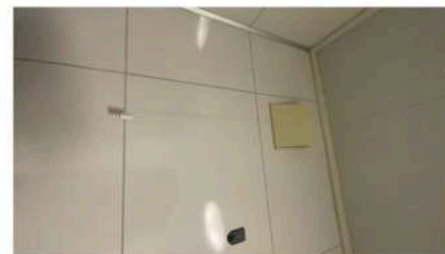
Badet er naturlig ventilt gjennom ventil.

Vurdering av avvik:

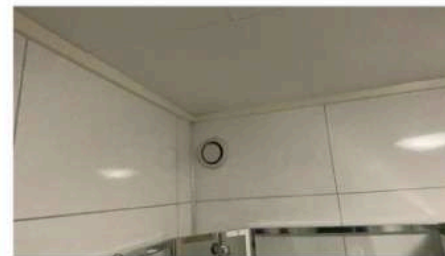
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Ventil



Ventil

KJELLER > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

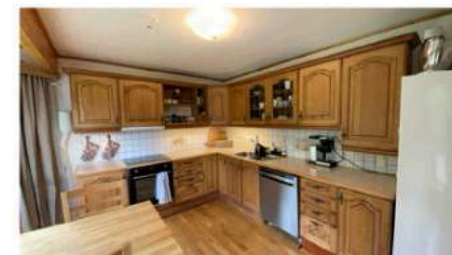
Tilliggende konstruksjon som ville være naturlig å fukteste er yttervegg, dekket med skap og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

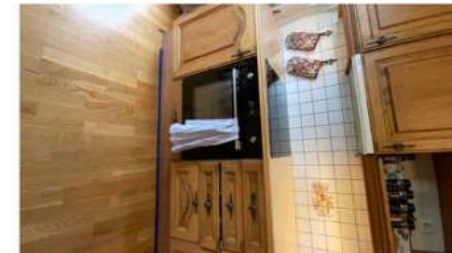
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser mellom benkeplate og overskap. Separate hvitevarer som induksjonstopp, steikovn, kjølfryseskap, oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredning.



Nedfelt servant med tilhørende utslagsvask.

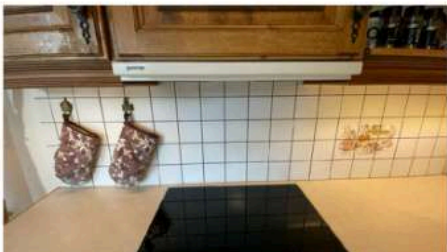


Steikovn og induksjonstopp
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

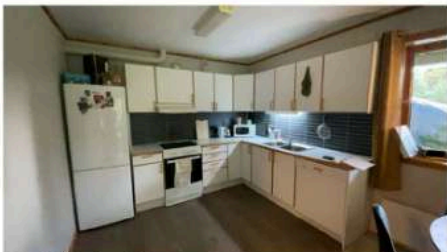


Kjøkkenventilator

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Laminat kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med separate hvitevarer som kjølfrysenskap, komfyr og oppvaskmaskin. Innfelt vask. Overskap over kjøkkeninnredning. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap.



Laminat kjøkkeninnredning

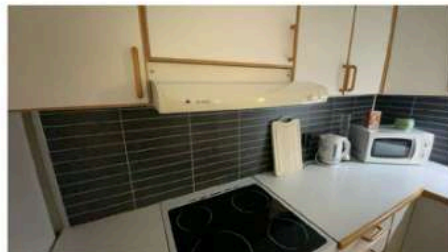


Kjøkkeninnredning i utleiedel

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i sokkeletasjen tilhørende hoveddelen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, enkel servant og kombinert speilskap. Belegg på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har ventilering, men avvik iht. krav om mekanisk avtrekk i NS3600 som kreves for å få TG0/TG1. Det mangler spalte i dør.

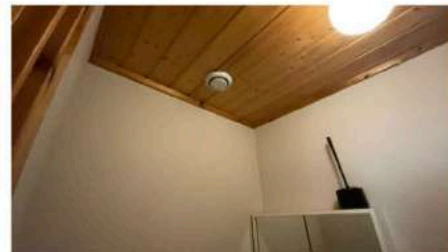
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom

Tilstandsrapport



Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Boligen er utført med kobber vannrør.

1 TO 1 Avløpsrør

Boligen er utført med avløpsrør av plast. Stakemulighet på avløpsnettet er registrert utenfor boligen.

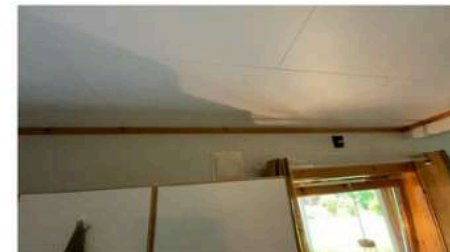


Stakepunkt.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med deler av et tidligere ventilasjonsanlegg fra byggeår. Anlegget er delvis tatt ned og kun naturlig ventilasjon er tilgjengelig i boligen på befaringstidspunktet. Det er ikke ansett som rasjonelt å reparere eksisterende ventilasjonsanlegg og anlegget er derfor ikke videre vurdert. Boligen er ansett for å ha naturlig ventilasjon. I 1995 var det ikke spesifikke krav om mekanisk eller balansert ventilasjon for boliger, men det var et krav om at boliger skulle ha ventilasjon som sikret tilstrekkelig luftutveksling.

Eier kan opplyse om følgende: Det er innhentet tilbud fra Jønsberg Ventilasjon AS på montering av nytt ventilasjonsanlegg kostnad: kr. 40.700,-, samt rengjøring av. Takstmann har ikke verifisert tilbudet.



Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Det er røranlegg i boligen for tidligere ventilasjon, men siden aggregatet ikke eksisterer lengre er anlegget ikke vurdert

1 TO 2 Varmtvannstank

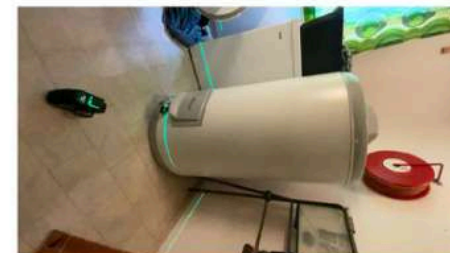
200 liters varmtvannstank lokalisert på vaskerom i hoveddel. I utleiedel er varmtvannsberederen lokalisert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er koblet på stikk. Dette er avvik i forhold til dagens gjeldende forskriftskrav, men ikke er avvik på monteringsstidspunktet.

Det er anbefalt å montere varmtvannsbereeder direkte på egen kurs ved bytte av varmtvannsbereeder.



Varmtvannsbereeder i hoveddel

1 TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektriske varmekabler i gang 1.etg, bad 1. etg og alle rom i kjeller.
Varmekabler i gulv er støpt inn i gulv.

Det elektriske anlegget i boligen er over normalt dimensjonert.

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det elektriske arbeidet er ikke utført av en installasjonsvirksomhet, men anlegget er utført av eier selv som har fagbrev som elektriker og hadde over 3 års praksis når anlegget ble installert.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det elektriske arbeidet er ikke utført av en installasjonsvirksomhet, men anlegget er utført av eier selv som har fagbrev som elektriker og hadde over 3 års praksis når anlegget ble installert.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

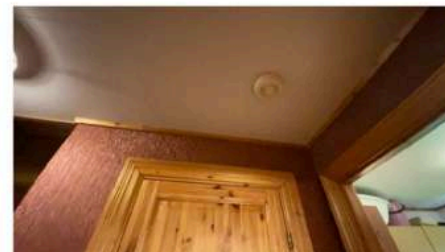
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Boligen er utstyrt med manuellmeldere iht gjeldende forskriftskrav på oppføringsstidspunktet. Det er registrert 6kg CO2-aparat i boligen. Det er montert brannslange på vaskerom i hovedetg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

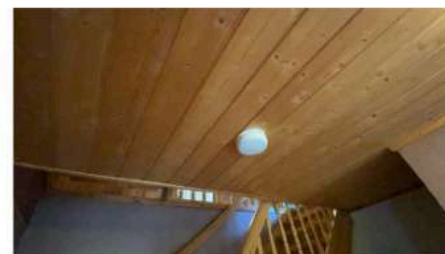
Tilstandsrapport



Manuell brannmelder



6 kg CO2 apparat



Manuellmelder i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morene løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsrør rundt bolig som er ført til synk to plasser på eiendommen. .

Eier opplyser at det er lagt knottplast rundt deler av sokkeletasjen som ligger mot terreng. Forholdet kan ikke dokumenteres av takstmann når tettelest ikke er synlig i terreng og punktet er dermed vurdert ut i fra opplysninger fra eier.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i letklinkerblokker og utvendig puss. Det er ikke dokumentert såleblokk på konstruksjonen.

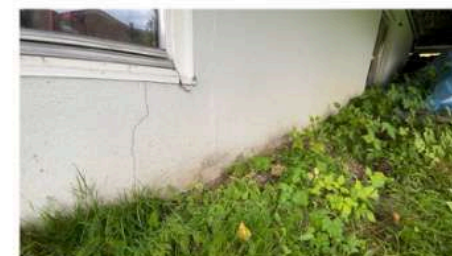
Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert skråriss i murmuss.

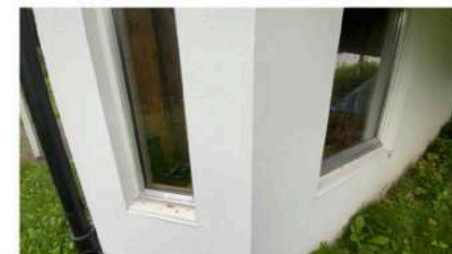
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men tilstanden bør overvåkes jevnlig.



Riss i murpuss



Grunnmur



Sokkel

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i betong.

Tilstandsrapport



Forstøttningsmur.

Terrengforhold



Steinovn

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via privat stikkledning.
Det er av rekvisit ikke opplyst om feil med vanntrykket eller oppkom av kloakk.

Andre tomteforhold

På eiendommen er det en grillstue med åpen løsning. Grillstuen er ca. 11m². Området er tilrettelagt med steinovn, stirreplass og et lite utekjøkken.



Utvendig grillstue

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Garasjen holder høy standard.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og støpt plate på mark. Garasjen er oppført i isolert bindingsverk i 1.etg. Delvis isolert i 2.etg. Isolert etasjeskiller mellom 1.etg. og 2.etg. Sperrekonstruksjon med armert undertak av plast. Innlagt EL og varmepumpe i garasjen. Dobbelport og godt innredet med plass for utstyr.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/256 m²

Enebolig: 2 Bad, Vindfang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 4 Gang, 3 Bod, 4 Soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 700 000

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

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen har sentral beliggenhet i et barnevenlig og veletablert nabolag.

De siste årene har det vært stor etterspørsel etter boliger sentralt i Saltal. Fra eiendommen er det kort vei til kommunesenteret, samt til vakre friluftsområder, Saltenfjorden og fjell. Beliggenhet har mye å si i dagens marked da folk flytter mot sentrale strøk og denne eiendommen ligger sentralt i forhold til skoler, barnehager, sentrum og idrettsanlegg. Omkringliggende boliger er eneboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Saltal ligger rundt 17 538kr/m² i snitt de siste 6 mnd. Grunnkretsen har i snitt de siste 6 mnd. en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 18 229kr/m². Ut fra de syv siste sammenlignbare salgene i området ligger kvadratmeterprisen på 16 892 kr/m² P-rom. Sammenlignbare salg er noe mindre vedlikeholdt enn taksert bolig.

Normalt omsettes et mål opparbeidet tomt i tilsvarende område for rundt 400 000-600 000kr. Eiendommen er vesentlig større enn andre eiendommer i området med unntak av eiendommer med direkte eiendomsgrense til taksert bolig. Uteområdet er opparbeidet med plen, utekjøkken, busker og trær.

Sammenlignbare boliger har ikke muligheten for utleie. Det må presiseres at det ikke er dokumentert utført som godkjent utleieleilighet, men det er inntekter på utleie på kjellerleilighet på befaringstidspunktet. Denne leieinntekten er kapitalisert og lagt inn i verdilvurderingen siden dette er forhold på stedet.

Eiendommen har veldig attraktiv beliggenhet, spesielt for småbarnsfamilier. Boligen kommer dog i et prissjikt hvor det er registrert noe høyere omsetningstid enn andre.

Verdikonklusjon er satt ut fra boligens beliggenhet og hovedsakelig teknisk verdi av objektet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rognveien 11B ,8250 ROGNAN 105 m ² 1991 2 sov	15-05-2024	2 800 000	2 700 000		2 700 000	25 714
2 Skoleveien 10 ,8250 ROGNAN 183 m ² 1946 5 sov	25-08-2025	3 150 000	3 350 000		3 350 000	18 306
3 Tyriveien 23 ,8250 ROGNAN 179 m ² 1948 4 sov	23-11-2023	2 950 000	2 975 000		2 975 000	16 620
4 Høgbakkveien 6 ,8250 ROGNAN 163 m ² 1971 2 sov	26-11-2024	2 900 000	2 700 000		2 700 000	15 084
5 Engeveien 6 ,8250 ROGNAN 164 m ² 1947 3 sov	23-04-2025	3 500 000	3 500 000		3 500 000	14 831
6 Skogveien 4 ,8250 ROGNAN 129 m ² 1968 4 sov	30-10-2024	2 500 000	2 550 000		2 550 000	14 571
7 Runden 5 ,8250 ROGNAN 119 m ² 1961 5 sov	15-10-2024	2 200 000	2 400 000		2 400 000	13 115

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 byggår, 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 taksmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	460 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 860 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
---	-----	-----------

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

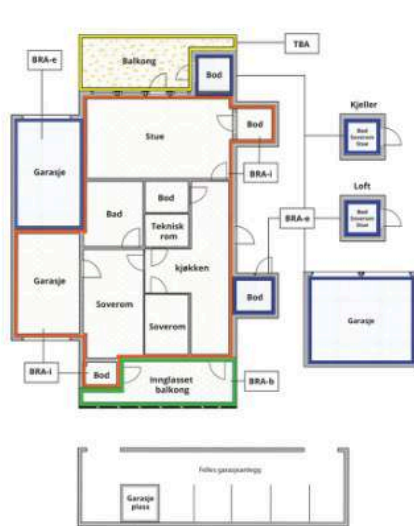
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 garasjeglasse i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Arealat 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 den utforming av byggningskonstruksjoner 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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99			99	
Kjeller	95			95	
Andre etasjer	62			62	
SUM	256				
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bod, soverom		
Kjeller	Soverom, toalettrom, gang, stue/kjøkken, bod, bad, gang 2, soverom 2		
Andre etasjer	Gang, soverom, bod		

Kommentar

I 2.etg. er det tatt utgangspunkt i takhøyde på 1,9m og 60cm ut fra høyden på 1,9m iht. gjeldende målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegg i sokkel mellom utleiebolig og hovedenhet er støpt og pusset, men det er usikkerhet i om etasjeskillet holder gjeldene krav med tanke på brannskille.

Etasjeskille mellom sokkel og 1. etg. er oppbygd av lekter nedhengt på lydbøyler, 2 lag gips, samt 1 lag sponplate/panelbord.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49		45	94
SUM	49						
SUM BRA	49					45	94

Romfordeling

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

Kommentar

Det er lagt plategulv i 2.etg. og etasjen er delvis isolert. Området har ikke takhøyde til å regnes som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	246	10
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Cathrine Pedersen	Takstingeniør
	Lars Jansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTAL	43	1021		0	1185,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rønningveien 8

Hjemmelshaver

Schistad Inger-Lise, Jansen Lars Erik

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTAL	42	84		0	802 m²		Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligstrøk på Rognan vest. Rønningen er et regulert, veietablert, stille og barnevennlig boligområde. Området har lite trafikk og ingen daglig tungtransport, men mot vest ligger fylkesvei mot Rognan, her er det noe mer trafikk samt noe tungtrafikk.

Avstanden til Rognan sentrum er ca. 800m. Her finner man kafeer, bibliotek, bokhandel, restauranter, hotell, butikker, dagligvarehandel, blomsterbutikk, tannlege, eldrecenter, sykehjem og legekortor mm.

Gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn. Nærmeste barnehage er ca. 10 min gange fra eiendommen (1km). Trollslogen barnehage og Rognan Barnehage har alle alderstrinn. Rognan barneskole og ungdomsskole ligger ca. 600m fra eiendommen. I underkant av 1km fra eiendommen ligger Saltal Videregående Skole med utdanningstilbud innen studiespesialisering, design og håndverk, teknikk og industriell produksjon og elektroforag.

Rognan jernbanestasjon ligger i underkant av 2km fra Rønningen. Her går det tog og buss med flere avganger daglig til Fauske, Bodø og Bodø lufthavn. Tog til Trondheim har avgang fra Rognan jernbanestasjon to ganger daglig.

Eiendommen har gode lysforhold, men tidlig solnedgang på kvelden grunnet Storfloget som ligger mot vest.

I kommunen er det fritidsaktiviteter som kor, fotoklubb, fotball, nærradio og idrettslag både for vinter- og sommeridrett. I nærheten av Rognan sentrum er det tre gymsaler, en kunstgressbane og en ny flerbukshall under bygging. Samt. svømmehall tilknyttet Rognan barneskole. Ca. 30 min kjøretur unna ligger Vestvatn alpinanlegg.

Adkomstvei

Adkomstvei til eiendommen gjennom Rønningen som er privat vei. Eier opplyser at det foreligger bruksrett til eiendommen på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann gjennom privat stikkledning ved tomtetegrensen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp gjennom privat stikkledning ved tomtetegrensen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål under reguleringsplan med ID 1840_1990001.

Om tomten

Opparbeidet tomt hovedsaklig beplantet med gress og noe busker. Opparbeidet oppstillingsplass. Tomten skrå mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Elektronisk grunnbok er kontrollert 16.09.25. Det er ikke funnet forhold som har innvirkning på boligens tekniske verdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
130 000	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	
3	04.12.2025	
4	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghvervets 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrader: Forventet nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 inglassert 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 godkjenning 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 godkjenning 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

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/TG1042>

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



Boligsalgsrapport



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes i tillegg til den legnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal legges eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Eierbolig eller rekkehus/leilighet med eget garasje	☐ Andelsleilighet - alle typer boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fellesleiligheter	☐ Tomt
☐ Eierseksjon - fullt utleiet bolig eller rekkehus med seksjonant.	☐ Fritidsbolig
☐ Annen (spesifiser):	

Ved salg fra dette og i andre tilfeller hvor selgerfullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved legning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonsleiligheter, oppgjørshonoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehusleiligheter). Melliggende boligegendom med srr. og fritidsboligerhytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar eller avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Akksjonsnummer	Festenummer
42143	84/1021				
Adresse	Rønningveien 8			Byggeår	1995
				Når kjøpte du boligen	
Postnr.	8250	Sted	Rognan	Hvor lenge har du bodd i boligen	29 år
Kommune	Saltal			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	☒ Ja ☐ Nei

*Hvis NEI: Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomtebolig), melliggende boligegendom med srr. og fritidsboligerhytter. I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innbollsikring)

Jul bank og forsikring	Type villa/husforsikring	☐ Standard	☒ Utvidet	Polis-/avtale nr.	58300
Er det dette?	☐ Ja	☒ Nei			
Forsikrings navn					
Hjemmelshaver	Inger-Lise Schistad, Lars Jansen				

SELGER (1)

Efternavn	Jansen	Fornavn	Lars Erik
Nr adresse	Sandbakkeveien 19	E-post	larsjansen65@outlook.com
		Tlf, privat	
Postnr.	8250	Sted	Rognan
		Mobil	911 95 069

SELGER (2)

Efternavn	Schistad	Fornavn	Inger-Lise
Nr adresse	Sandbakkeveien 19	E-post	i_schistad@hotmail.com
		Tlf, privat	
Postnr.	8250	Sted	Rognan
		Mobil	951 30 290

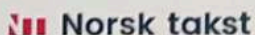
Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppekader?
☒ Ja ☐ Nei Fuktskade yttervegg, Bad 1.etg. Renovert 2009
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg eller tilsyn eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Krav om montering av takstige, etter tilsyn fra Salten Brann (2020)
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, evrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetasje/krypkjeller/garasje?
☐ Ja ☒ Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjøvheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Noe riss i murpuss, sokkel, Setningsskade i støttemur, utv. trappnedgang
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
☐ Ja ☒ Nei
6. Kjenner du til om det er/har vært uteltheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
☒ Ja ☐ Nei Noe problemer med utelstaden, med tenn, på fasade osv. Garasje mangler vannskott. Kjenner ikke til at noe av dette har vært til krevende tiltak
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Utskifting av sprukket/knekt takstein, 2022, Rengjøring av tak for mose, 2024
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ Ja ☐ Nei Egeninnsats, utskifting av takstein (2022), fjerning av mose (2024)
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentraltryk eller ventilasjon?
☒ Ja ☐ Nei Opplysningskontroll Ventilasjonsanlegg/VVB/Varmepumpe-anlegg fjernet som følge av lekkasje og erstattet av enkel VVB
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentraltryk eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei Termoteknikk AS, Dragefossen AS, Arva
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Utsatt Ventilasjon/VVB til ren VVB, Kontroll El-anlegg, 2012, (har ikke dokumentasjon for når Arva hadde sist kontroll)
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennejeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei



Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst



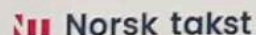
EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Tett avløp, 2016 og 2025, Brudd i vannrør under gulv 2023
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei Rognan Rørservice AS, 2016, Recover 2023, Bodø Rørservice, 2025
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Spyling/Rensing av avløpsrør, 2016 og 2025, utbedring av ledningsnett i rør under betongdekke, sokkelløslighet, 2023
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
☒ Ja ☐ Nei Reguleringsplaner for komm. vei (Ranngveien), som skal passere eiendommen, innkjøring til eiendommen er forslått privat
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☒ Ja ☐ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☒ Ja ☐ Nei Leiekontrakt for utleie (begge enheter), Kontrakt for Hovedleilighet er oppsagt pr. 01.10.25 (3 mnd. oppsigelse)
14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Loft innredet etter byggeår (1999)
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke (Vet ikke om dette var påkrevd på dette tidspunkt)
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei Branntilsyn, el-kontroll og skaderapport (2023)
16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligsaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☐ Nei
18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie i e / ekte fellesutgifter?
☐ Ja ☐ Nei



Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

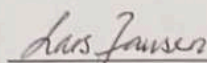
Tilleggs kommentarer

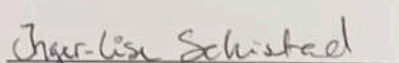
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Rognan 29/10-2025

Sted / dato


Signatur, selger 1


Signatur, selger 2

 Norsk takst

Boligsalgsrapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av Norsk takst



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

Inger-Lise Schistad

Lars Erik Jansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rønningveien 8

8250 Rognan

1840-43/1021/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Fuktskade i yttervegg i forbindelse med dusj på Bad i hovedetasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Rognan Rørservice As

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av rør i vegg, tilkobling/montering av baderomsarmaturer i vask og dusj, samt toalett

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Demonerer av utstyr og innredning. Opprinnelig flislegging på gulv og vegger fjernet. Riving av veggplater. Avretting av gulv med fall. Montering av nye veggplater, Smøring av membran, Legging av nye fliser på vegg og gulv, Fuging av fliser. Remontering av innredning og utstyr. Listing og Maling av tak

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?: 2013

Firmanavn: Rognan Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av rørføringer i vegg, Opplegg av vann og avløp til vaskemaskin og utslagsvask i bøttekott.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rognan Fargehandel AS

Beskrivelse av arbeidet: Legging av våtromsbelegg på bad, Bi-leilighet

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Riving av sponplater, montering av nye baderomsplater, listing og maling.

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

• Ja

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



Skjøter på baderomsplater fuget, Våtromsbelegg sveiset og ført opp langs vegg og avsluttet under veggkledning, Våtromsbelegg ført under klemlist i sluk.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Brudd i betongtakstein i forbindelse med renne i tak på husets østside.
Manglende mønestein på tak, garasje.
Løse mønestein på grillhus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• 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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rengjøring/fjerning av mose på tak, Maling av fasade og omramming.

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

• Ja

Vindusglass Vaskerom punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting/montering av nye mønebord, tak, Garasje

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

• Ja

Riss i murpuss, setningsskade i støttemur for utvendig trappnedgang til sokkel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av utvendig sluk på parkeringsplass, rørføring til nedgravd synk. Etablering av sluk på gårds plass foran bolig, rørføring til nedgravd synk fra sluk, taknedløp Garasje, og taknedløp overbygg utvendig trappnedgang.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gjelder taknedløp, garasje og overbygg utvendig trapp, samt sluker foran bolig og på parkeringsplass.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tett avløp (bunnledning), 2016, Gråvann fra kjøkken og vaskerom, Hovedetasje, kom ut i Soverom, sokkel. Skade på gulv, listverk og nedre deler av veggplater på Soverom, sokkel (tilhørende Hovedleilighet), Soverom i Bi-leilighet. Forsikringssak - Utbedret

Delvis tett avløp (bunnledning), 2025, samme sted. Avløpet ble gjennomspyldt og rørene kamerainspisert, slik at all forkalkning i avløpsrør ble fjernet. Situasjonen medførte ikke skader. Utbedret

Brudd i vannledning under gulv (i grunn) i Stue, Bi- leilighet, 2023. Vanninntrengning gjennom betonggulv. Vannskader gulv, listverk, nedre deler av veggplater i Kjøkken/Stue, Vindfang og Gang i Bi-leilighet. Forsikringsskade. Utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Riving av veggplater, stiming/åpning av tette avløpsrør, montering av stakeluke. Fjerning av gulvlister, veggplater og gulvbelegg. Opptørking av gråvann, desinfisering og uttørking av betonggulv og trekonstruksjon. Montering av nye veggplater, legging av nytt gulvbelegg, maling og tapetsering av vegger, montering av listverk. Remontering av veggfast utstyr.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Avstengning varntilførsel. Fjerning av møbler og inventar. Opptørking av vann. Riving av listverk og gulvbelegg, Oppskjæring av betonggulv og avdekking av rørbrudd. Utbedring/lodding av rørskjøt. Skjøting av skadede varmekabler i gulv. Igjenstøping av gulv. Riving/fjerning av skadede deler av veggplater. Opptørking og utlufting av fukt i gulv og trekonstruksjoner. Demontering av kjøkkeninnredning. Innfellings av nye veggplater, legging av nytt gulvbelegg, maling av vegger, lakking og montering av nytt listverk. Remontering av kjøkkeninnredning og annet demontert veggfast utstyr

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bodø Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Spyling/Stiming av avløpsrør fra Kjøkken/Vaskerom, hovedetasje, gjennom bunnledning og stikkledning. Kamera inspeksjon av rørgata i ca. 25 m lengde. All avleiring i rør fjernet.

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?: 2013

Firmanavn: Rognan Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av vann/avløp på bad, Bi-leilighet, i forbindelse med renovering av bad. Etablering av opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på tilstøtende bøttekott.

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?

• **Ja**

Bolig hadde opprinnelig installert ventiasjonsanlegg med innebygget varmepumpe og varmtvannsbereder. På grunn av lekkasje på VVB ble denne enheten fjernet og midlertidig erstattet av ren VVB. Nytt ventilasjonsanlegg er foreløpig ikke installert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Indre Salten Termoteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Frakobling av eksisterende Vent/Varmepumpe/VVB- enhet. Tilkobling av av ny VVB.

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?

• **Ja**

Krav om montering av takstige etter tilsyn/kontroll av feier fra Salten Brann, 2020

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 1999

Firmanavn: Lars Jansen

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av lys og stikkontakter på loft, Bolig. Rørinstallasjoner for fremtidige svakstrømsinstallasjoner.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Lars Jansen

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av lys og stikkontakter i Garasje og Grillhus. Opplegg av utelys på stolper rundt parkeringsplass. Utskifting av halogenspotlight i tak, stue og bad, bolig, til ledspot. Utskifting av dimmere for spot i sikringsskap.

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?

• **Ja**



Rønningveien er innregulert og inntegnet på kommunale kart til å passere eiendommen. Pr. dags dato stopper veien ved eiendommen og innkjøringen til eiendommen er privat grunn (eid av Statskog). Det er opprettet avtale med Statskog om rett til å bruke deres eiendom til vei.

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

• **Ja**

Krav om montering av brannstige etter tilsyn fra Salten Brann (2020)

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

• **Ja**

Oppføring av Garasje (49 m2), 2004, Oppføring av støttemur for parkering, Samt Grillhus, 2006/2007

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Innredning av loft, 1999

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sokkelleilighet ca. 70 m2 (et soverom)

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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 om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Skaderapport 2016 JBF, Tett avløp forårsaket skade på soverom i sokkel.
Skaderapport 2023 JBF, Rørlekkasje i grunn under stue, i sokkelleilighet, medførte skader i Stue/Kjøkken og VF /Gang i bileilighet.



Rapport etter tilsyn 2016, 2020, 2022, Salten brann
EI-kontroll 2012 og 2018, Dragefossen AS, Arva
Tilstandsrapport 2025

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasjetak mangler mønetakstein, Løse mønetakstein, Grillhus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Legging av brustein på parkeringsplass, gårdsplass/innkjøring garasje, samt inngangsparti sokkel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

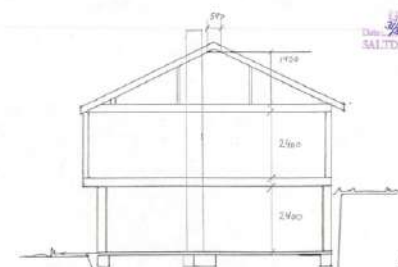
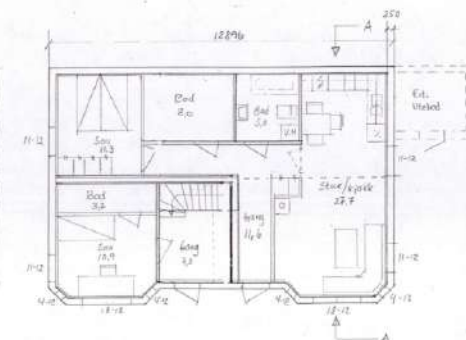
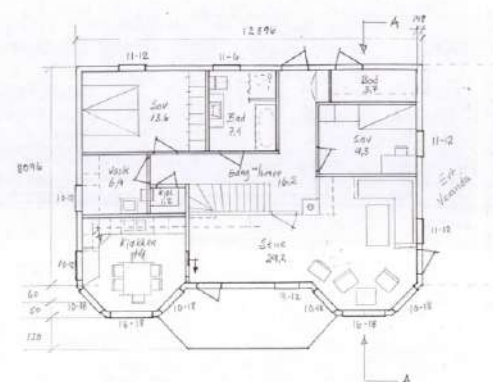


FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

GODKJENT
Dato: 28-08-1988
SALTØI BYGNINGSRÅD



SNITT A-A

GODKJENT
Dato: 28-08-1988
SALTØI BYGNINGSRÅD

LARS JENSEN
Arkitekt
4210 Mossøen
Tlf. 01 44200

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.

Elendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BAKKI	Beregnet areal	1185.6
Etablert dato	09.12.1976	Historisk oppgitt areal	1187
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunntofurensning ☐ 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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Skylddeling	09.12.1976			43/16 (-1187), 43/1021 (1187)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7441937.75	516475.91	0	Ja	1185.6	

Adresse

Vegadresse: Rønningveien 8

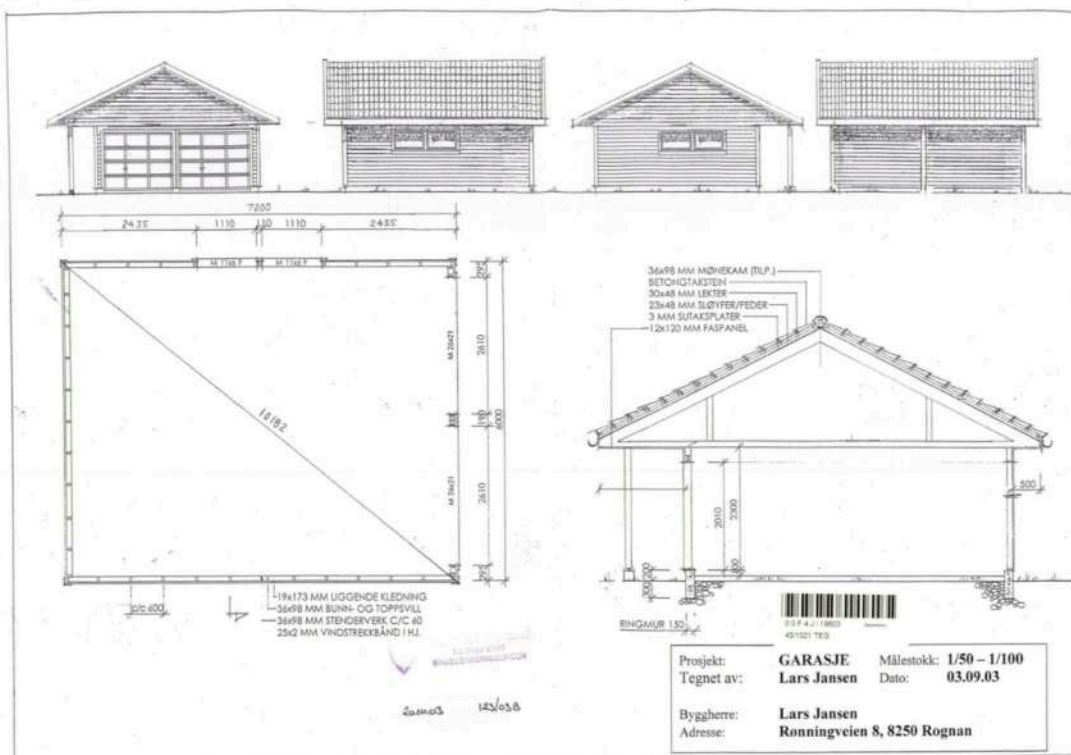
Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltådal
Grunnkrets	106 Hegbakkken	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygninganr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15895888		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	23.08.1995
2	15903147		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.02.2004

1: Bygning 15895888: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 23.08.1995



Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kultuminne	Nei	BRA Totalt	198
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.10.1993	12.11.1993
Igangsettingsstillatelse	01.10.1993	12.11.1993
Tatt i bruk	23.08.1995	24.08.1995

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentegang
Bolig	Rønningveien 8	H0101	43/1021	198	6	2	2	Kjøkken
Bolig	Rønningveien 8	U0101	43/1021	0	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Art. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
U01	1	99	0	99	0	0	0

2: Bygning 15903147: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kultuminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.10.2003	11.02.2004
Igangsettingsstillatelse	20.10.2003	11.02.2004
Tatt i bruk	10.02.2004	11.02.2004

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentegang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	---------------

Unummerert		-	43/1021	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Art. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

Rapportmål: matrikkel/Matrikkel/27112017.11 G Norkart AS



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Annet friområde
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
	Privat veg
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Annet kombinert formål
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)
	Boligbebyggelse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
"HØGBAKKEN VEST" I SALTDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for kommunen til anvendelse.

§ 3

Område for småhusbebyggelse

- a. Reguleringsplanen omfatter et område som i stor grad er utbygd med variert bebyggelse i 1, 1 1/2 og 2 etasjer. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer, og bygningsrådet avgjør etter skjønn hvorvidt den enkelte tomt kan bebygges i 1, 1 1/2 eller 2 etasjer. Sokkeletasje kan for 1-etasjes hus, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i plan-og bygningsloven pgf. 72. Ny boligbebyggelses form og farge tilpasses best mulig det eksisterende boligmiljø.
- b. Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Garasjer kan bygges sammen med bolighuset eller oppføres frittliggende. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjeport som vender mot offentlig veg skal ligge minst 5 meter innenfor gjerdelinje mot veg.

§ 4

Område for offentlige formål

For bygninger på tomter som på planen er avsatt til offentlige formål, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningslovgivningen.

§ 5

Friområder

Områdene F1-F3 skal benyttes til lekeplasser. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet - f.eks. lekestue - når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk.

§ 6

Trafikkområder

- I områdene skal det anlegges:
- a. kjøreveger
 - b. gang- og sykkelveger.

§ 7

Fellesområder

Områdene skal være felles adkomst til boliger.

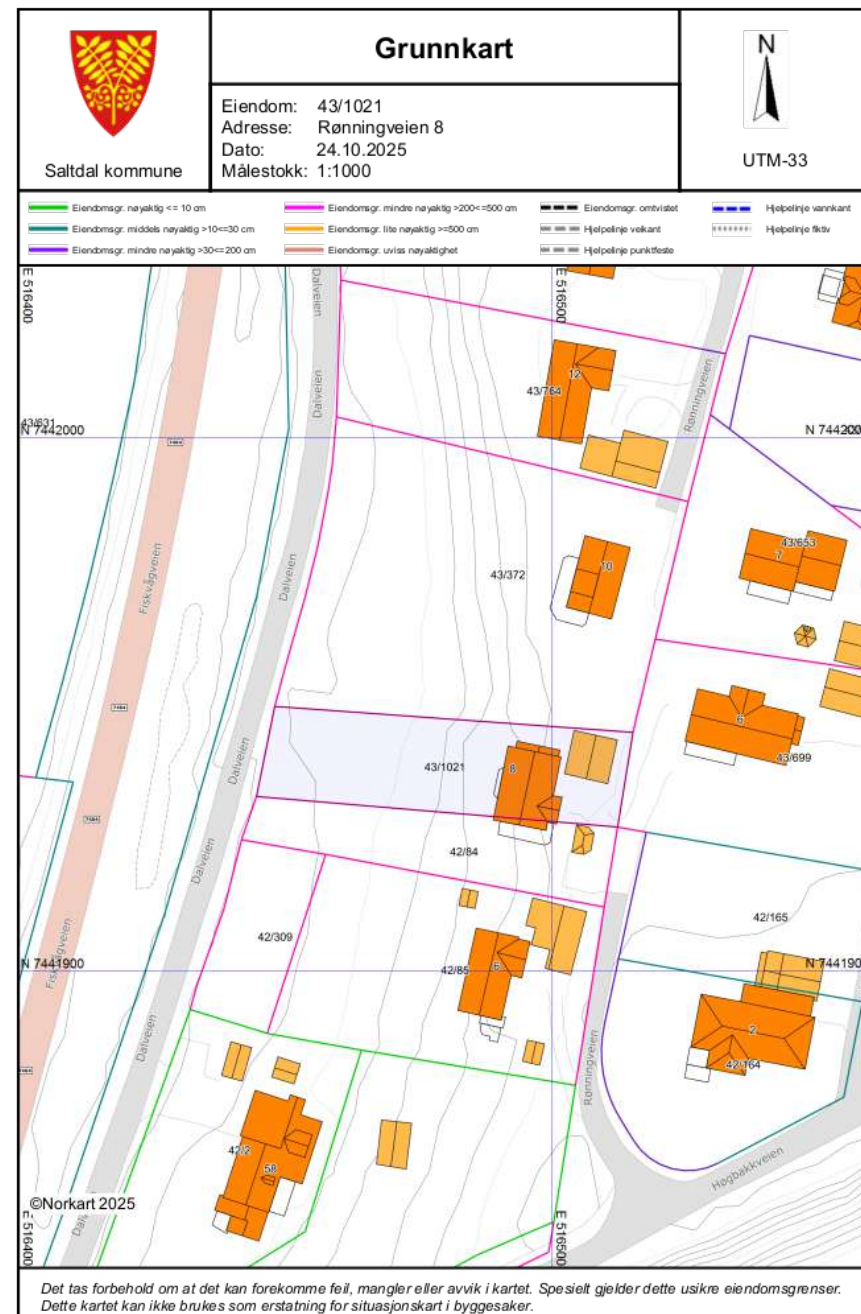
§ 8

Fellesbestemmelser

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme boligfelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Tillatt bebygd areal er 18 %. Dette er definert som bebygd areal angitt i prosent av tomtas bruttoareal. Garasje/uthus er inkludert.
- I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt plassering av boliguset samt plassering av garasje, selv om denne ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
- Gjerdenes høyde er 0,8 meter, utforming og farge bestemmes av bygningsrådet.
- De ikke bebygde deler av tomten skal gis en tillatende utforming. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Saltdal kommune.

7.2.91
SALTDAL KOMMUNE

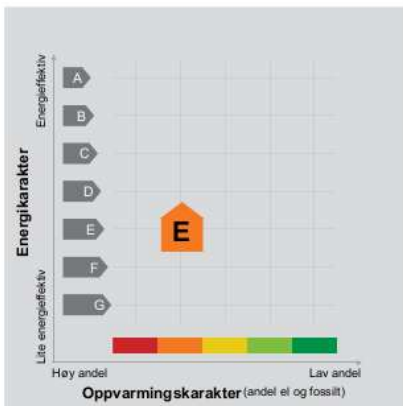
ordfører



ENERGIATTEST



Adresse	Rønningveien 8
Postnummer	8250
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	1021
Sekajpnsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	15895888
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkeknnummer	Energiattest-2025-186451
Dato	03.11.2025



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 gjennom-snittlig 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 44 212 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

42 004 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innnetemperaturen

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

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>)

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.

På www.enova.no/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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 den 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 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nedest på utsiden av veggen.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26250046 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109

Rønningveien 8, 8250 Rognan.

Gnr. 43, Bnr. 1021 og Gnr. 42, Bnr. 84, Saltdal kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 26250046
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.12.2025

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske