

Velkommen til

Østersida 64, 8252 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østersida 64
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 410 000,-
Omkostninger	kr	111 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 521 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2005
BRA/BRA-i	237 / 184 m²
Soverom	3

Energimerke D

Velkommen til Østersida 64!

Flott beliggende enebolig med garasje. Boligen er oppført i 2005 og holder gjennomgående god standard.

Eiendommen har beliggenhet på Østersida ca. 4,5 km fra Rognan sentrum. Boligen har skjermet og god beliggenhet uten innsyn med god avstand til omkringliggende bebyggelse. Gode lys og solforhold med meget god utsikt mot vest.

Kort vei til ulike fasiliteter i og rundt Rognan sentrum med bl.a skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker, hotell og bevertningssteder. Det er i område buss- og togstasjon med daglige avganger mot Fauske, Bodø, Trondheim m.fl.

Lett adkomst mot tur- og utmarksområder samt Saltdalselva.

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
Østersida 64, 8252 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 41, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 410 000,-
Omkostninger	kr	111 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 521 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 537 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 110 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 111 340,- 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. 13 946,- for 2024. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon IRIS kr 3 956,- for 2026. 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: 184 m²
BRA - e: 53 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
1. etasje BRA-i ca. 120 kvm
1. etasje BRA-e ca. 53 kvm
2. etasje BRA-i ca. 64 kvm

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje på samt oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 090 m² på eiet tomt jfr. opplysninger matrikkelrapport Saltdal kommune datert 15.01.26.
Tomten er skrånende i vestlig retning. Naturtomt med kratt på oversiden av huset. Asfaltert biloppstillingsplass foran huset og garasjen, samt foran støttemuren.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 30.01.26.

Byggeår
2004/2005 ifølge ferdigattest Saltdal kommune datert 15.12.04.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: BRA-i ca. 120 kvm: Inngang, toalett, kjøkken, stue, kontor, bad, vaskerom, soverom, walkin closet/garderobe.
1. etasje: BRA-e ca. 53 kvm: Utedo, teknisk rom, garasje.
2. etasje: BRA-i ca. 62 kvm: 2 soverom, bad, gang, trapperom. (I opprinnelige byggetegninger er 1 soverom betegnet som stue.)

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

Standard
Boligen fremstår som solid oppført med normalt vedlikehold for byggeåret. Mindre avvik er påvist i form av utilstrekkelig fall mot sluk på baderom og vaskerom, samt sprekker i garasjegulv og manglende håndløper på trapp. Konstruksjoner og tekniske installasjoner vurderes å være i tilfredsstillende stand uten vesentlige negative avvik.

Baderom i første etasje fra 2005 har keramiske fliser på gulv og vegger, vannbåren varme i gulv, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vask med underskap, speil og sideskap. Tilfredsstillende fall mot sluk er ikke påvist. Baderom i andre etasje har vinylgulv med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, vegghengt toalett og vask med underskap og speil.

Vaskerom fra 2005 har vinylgulv med vannbåren varme, benkeplate med vask og underskap samt opplegg for vaskemaskin. Tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk er ikke påvist. Toalettrom fra 2005 har vegghengt toalett og vask med underskap og speil.

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasjer i forhold til alder.

Kjøkken fra 2005 er utformet som U-kjøkken med slette fronter i eik, dobbel vaskekum i stål, benkeplate i respatex og er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk kokeplate.

Åpen tretrapp mellom første og andre etasje mangler håndløper langs vegg. Vedovn fra 2005 i stue, med pipe av metall gjennom første og andre etasje, og heldekkende metallbeslag over taktekke.

Rørinstallasjoner er utført av Rognan Rørservice AS i 2005. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og

sentralstøvsuger. Elektrisk anlegg er oppgradert 2004-2005 med ny tavle, 23 automatsikringer, hovedsikring på 56 A og jordfeilbryter på 30 A.

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

TG3 - Utvendig:
- Det er risiko for personskader, skade på kjøretøy og bygningsdeler under takfoten. Manglende snøfangere på hele eller deler av taket utgjør et sikkerhetsmessig avvik og kan medføre økt ansvar for eier. Snøfangere var krav ved byggemeldingstidspunktet.

TG2 - Innvendig:
- Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

TG2 - Utvendig:
- Det er observert mindre utetthet i grunnmur til garasje. Grunnmuren er utført i lecastein og er ikke pusset. Utettheten opptrer sporadisk.
- Dårlig vedheft kan føre til ytterligere malingsavskalling og redusert beskyttelse av balkonggulvet mot fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG3 - Innvendig:
- Badet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til våtrom (TEK17). Svakt fall reduserer gulvets effektivitet til å lede vann til sluket og øker risikoen for vannansamling og lekkasje til tilstøtende rom. Dette kan medføre fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
- Vaskerom: Svakt fall reduserer gulvets effektivitet til å lede vann mot sluken, noe som kan føre til vannansamling på enkelte områder av gulvet. Risikoen for lekkasjevann til tilstøtende rom øker, med potensial for fuktskader i konstruksjonene over tid. Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Pkt. 13 - Har hatt mus på garasjeloft,men en god stund siden. Noe flueplager om sommeren. Har musefelle stående på garasjeloftet.

- Pkt. 14 - Skiftet pumpe på renseanlegget (slamavskiller) 2014.

- Pkt. 15 - Skiftet avløpspumpe 2014.

- Pkt. 34 - Da sikringen slo seg av til renseanlegget (avløp).

- Pkt. 38 - Har laget en støttemur for snuplass til biler 2020.

Byggemåte
Boligen er oppført av Rognan Byggsenter AS i 2005 og fremstår som normalt vedlikeholdt for sin alder. Tomten er skrånende mot vest og har asfaltert biloppstillingsplass foran hus og garasje. Forstøtningsmur av betongstein er etablert på framsiden. Byggegrunn består av fjell på nord- og østsiden, og fyllmasser på resten av tomten. Fundamenter består av ringmur og støpt plate av betong. Drenering er etablert på nord-, øst- og sørsiden med avløp i nordlig og sørlig retning. Taknedløp inngår i dreneringssystemet.

Yttervegger er isolert bindingsverk kledd med stående kledning fra byggeåret, og vinduer/dører av tre med 2-lags isolerglass er fra byggeår 2005. Gulv på grunn er støpt på plass, og etasjeskillere består av trebjelkelag. Saltakskonstruksjonen er utført med 8" sperrer, og visuell inspeksjon fra kaldloft over teknisk rom viser ingen vesentlige nedbøyninger eller skjevheter. Metalltak, takrenner og nedløpsrør er fra byggeår 2005.

Balkong på 14 m² med takoverbygg og trykkimpregnert platting på 55 m² med overflatebehandling.

Garasje på 46 m² har fjernstyrt seksjonalport, innvendig kledning uten isolasjon, strøm med separat 3-fase kontakt og enkelte sprekker i betonggulvet.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 30.01.26

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Østersida ca. 4,5 km fra Rognan sentrum. Boligen har skjermet og god beliggenhet uten innsyn med god avstand til omkringliggende bebyggelse. Gode lys og solforhold med meget god utsikt mot vest.

Kort vei til ulike fasiliteter i og rundt Rognan sentrum med bl.a skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker, hotell og bevertningssteder. Eiendommen ligger i et område med buss- og togstasjon, daglige avganger mot Fauske, Bodø, Trondheim m.fl.

Lett adkomst mot tur- og utmarksområder samt Saltdalselva.

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
Boligen har ferdigattest datert 15.12.04. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk, vannbåren varme 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
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei over naboeiendom gnr. 9 bnr. 15, veirett er tinglyst (vedlagt i salgsoppgave), offentlig vann, egen septiktank av glassfiber på naboeiendom, samt pumpekum og filteranlegg avløp. Det er ikke tinglyst avtale om septiktank, det anbefales at kjøper undersøker dette nærmere.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 663 809,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 655 234,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Leif Erik Os

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 8133
Dato: 05.07.2004
Bestemmelse om veg

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 81 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-01-2026 av Alexander Gørtz i Saltentakst.

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 30.01.26
Selgers egenerklæring, datert 10.02.26
Energiattest, datert 10.02.26
Bygningstegninger, datert 29.04.04
Ferdigattest, datert 15.12.04
Matrikkelrapport, datert 15.01.26
Grunnkart, datert 15.01.26
Kommuneplankart, datert 15.01.26
Tinglyste erklæring om vei, datert 05.07.04
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



Fasade

























































































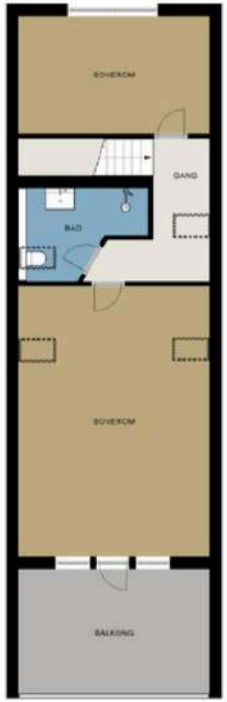
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

ØSTERSIDA 64

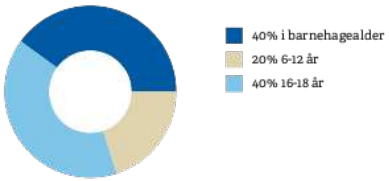
OFFENTLIG TRANSPORT

Nestbymoen Linje 472	**16 min** 1.6 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	**6 min** 3.9 km
Bodø lufthavn	**1 t 18 min**

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 15 klasser	**5 min** 3.6 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 8 klasser	**5 min** 3.5 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**4 min** 2.7 km

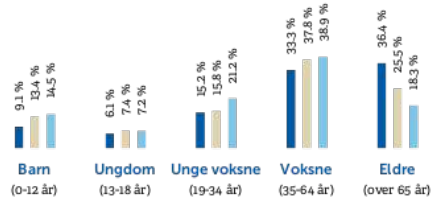
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	**4 min** 3 km
Rognan barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 4.1 km
Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 35 barn	**7 min** 5.7 km

DAGLIGVARE

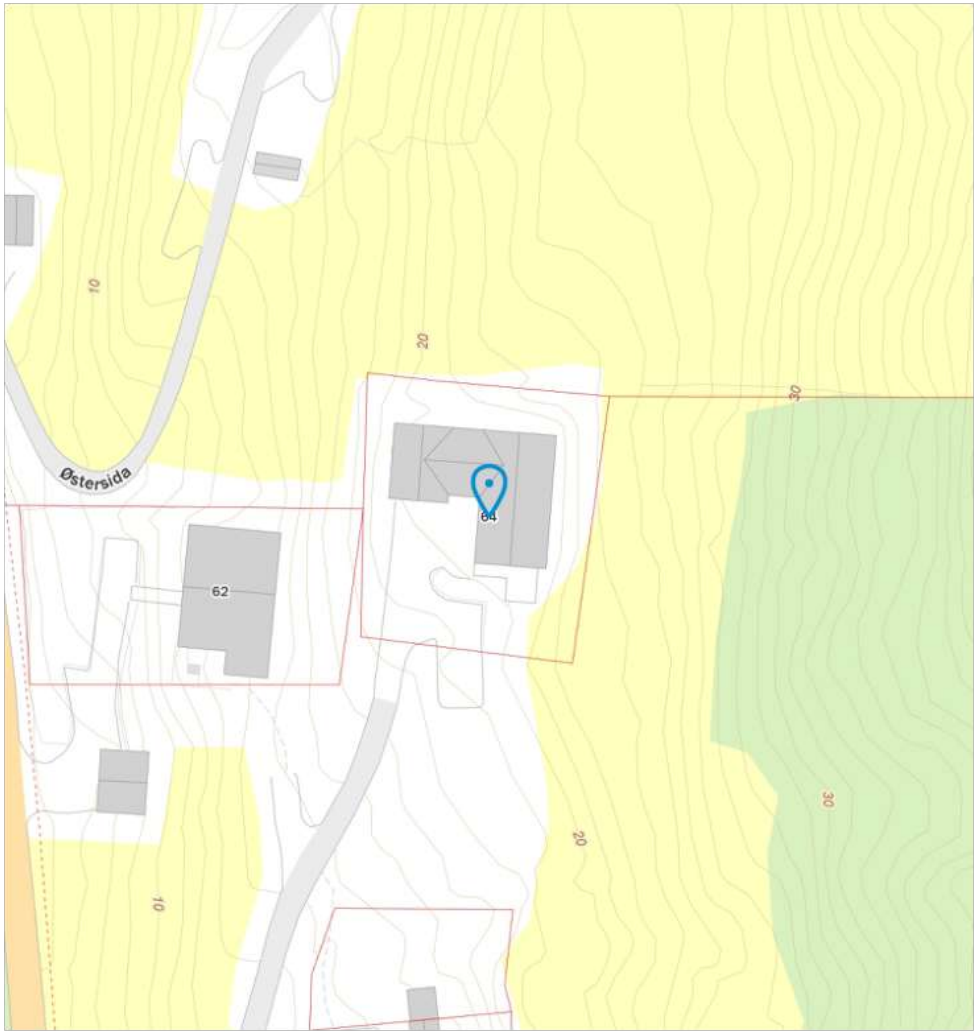
Coop Extra Rognan Post i butikk	**5 min** 4.2 km
Spar Rognan PostNord	**6 min** 4.2 km

SPORT

Fredheim Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 3.1 km
Rognan barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 3.5 km
Family Sports Club Rognan	**6 min**
Feel24 Rognan	**6 min**

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





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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Østersida 64

8252 Rognan

Gnr: **9** Bnr: **41**



Bygningssakkyndig
Alexander Gørtz

Rapport kode: *136294*
Opprettet: *07.01.2026*
Utskrift: *30.01.2026*

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2 — **Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU — **Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Bygningssakkyndig - Alexander Gørtz

Bygningssakkyndig

Jeg er utdannet takstmester gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) i Oslo, og er sertifisert for boligtakst, næringstakst og tilstandsrapporter.
Gjennom årene har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med forsikringssaker innen skadetaksering og naturskadetaksering, og jeg legger stor vekt på grundighet og kvalitet i hvert oppdrag.
Som tømrermester med over 30 års erfaring i byggebransjen har jeg fått inngående forståelse for både materialer, konstruksjoner og praktiske løsninger. I tillegg har jeg utdanning i bedriftsøkonomi og landbrukstakst, noe som gjør meg i stand til å se helheten – både teknisk og økonomisk.
Mitt mål er å levere ærlige, nøyaktige og faglig solide vurderinger, basert på lang erfaring, håndverkskunnskap og god faglig innsikt.



Godkjenningsmerker / logoer

MESTER · BMTF · TM TAKSTMESTER™

Premisser og forutsetninger

Premisser

Salg

Forutsetninger

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fukt søk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Synlige feil og mangler kommenteres ikke utover det som er beskrevet i rapporten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
51 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Forstøtningsmurer
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
- Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter
- Fundamenter

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Terrasser og plattinger på terreng
- Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Bad - Bad i første etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme
- Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Bad - Bad i andre etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
3 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

TG 3
3 stk

Yttertak	
Utstyr på tak	80 000,-
Bad - Bad i første etasje	
Overflater - Gulv	100 000,-
Vaskerom	
Overflater - Gulv	70 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**250 000,-**

TG IU
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Bad - Bad i første etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Kjøkken
- Avtrekk

Bad - Bad i andre etasjen
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen er oppført av Rognan Bygg Senter AS i 2005 og fremstår som normalt vedlikeholdt for sin alder. Tomten er skrånende mot vest og har asfaltert biloppstillingsplass foran hus og garasje. Forstøtningsmur av betongstein er etablert på framsiden. Byggegrunn består av fjell på nord- og østsiden, og fyllmasser på resten av tomten. Fundamenter består av ringmur og støpt plate av betong. Drenering er etablert på nord-, øst- og sørsiden med avløp i nordlig og sørlig retning. Taknedløp inngår i dreneringssystemet.

Yttervegger er isolert bindingsverk kledd med stående kledning fra byggeåret, og vinduer/dører av tre med 2-lags isolerglass er fra 2005. Gulv på grunn er støpt på plass, og etasjeskillere består av trebjelkelag. Saltakskonstruksjonen er utført med 8" sperrer, og visuell inspeksjon fra kaldloft over teknisk rom viser ingen vesentlige nedbøyninger eller skjevheter. Metalltak, takrenner og nedløpsrør er fra byggeåret.

Balkong på 14 m² med takoverbygg og trykkimpregnert platting på 55 m² med overflatebehandling.

Baderom i første etasje fra 2005 har keramiske fliser på gulv og vegger, vannbåren varme i gulv, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vask med underskap, speil og sideskap. Tilfredsstillende fall mot sluk er ikke påvist. Baderom i andre etasje har vinylgulv med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, vegghengt toalett og vask med underskap og speil.

Vaskerom fra 2005 har vinylgulv med vannbåren varme, benkeplate med vask og underskap samt opplegg for vaskemaskin. Tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk er ikke påvist. Toalettrom fra 2005 har vegghengt toalett og vask med underskap og speil.

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasjer i forhold til alder. Kjøkken fra 2005 er utformet som U-kjøkken med slette fronter i eik, dobbel vaskekum i stål, benkeplate i respateks og er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk kokeplate.

Åpen tretrapp mellom første og andre etasje mangler håndløper langs vegg. Vedovn fra 2005 står i stuen, med pipe av metall gjennom første og andre etasje, og heldekkende metallbeslag over taktekke.

Rørinstallasjoner er utført av Rognan Rørservice AS i 2005. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og sentralstøvsuger. Elektrisk anlegg er oppgradert 2004–2005 med ny tavle, 23 automatsikringer, hovedsikring på 56 A og jordfeilbryter på 30 A.

Garasje på 46 m² har fjernstyrt seksjonalport, innvendig kledning uten isolasjon, strøm med separat 3-fase kontakt og enkelte sprekker i betonggulvet.

Vurdering:
Boligen fremstår som solid oppført med normalt vedlikehold for byggeåret. Mindre avvik er påvist i form av utilstrekkelig fall mot sluk på baderom og vaskerom, samt sprekker i garasjegulv og manglende håndløper på trapp. Konstruksjoner og tekniske installasjoner vurderes å være i tilfredsstillende stand uten vesentlige negative avvik.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Leif Erik Os **Rekvirert dato:** 23.01.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Alexander
Leif Erik Os **Besiktigelsesdato:** 23.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Østersida 64, 8252 Rognan **Kommunnr:** 1840 **Kommune:** Saltdal

Gnr	Bnr
9	41

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Leif Erik Os

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnboksutskrift	07.01.2026	innhentet
Egenerklæring	06.01.2026	framlagt

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Fuktmåler	Protimeter MMS 2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 090
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: PropCloud

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende i vestlig retning. Naturtomt med kratt på oversiden av huset. Asfaltert biloppstillingsplass foran huset og garasjen, samt foran støttemuren.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2005









Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Første etasje		120	7,5	55
Andre etasje		64		14
Garasje			46	
	Sum:	**184**	**53,5**	**69**
	Sum BRA:	**237,5**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Første etasje	**BRA-i:** Inngang, Toalett, Kjøkken, Stue, Kontor, Bad, Vaskerom, Soverom/mene, Klær **BRA-e:** Utedo, Teknisk rom **TBA:** Terrasse med takoverbygg , Terrasse 8m²+12m²+13m²+22m²
Andre etasje	**BRA-i:** Stue, Soverom/mene, Bad, Gang, Trapperom **TBA:** Balkong med takoverbygg
Garasje	**BRA-i:** Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940:2023.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
Garasjen har et loftsrom med adgang via trapp i garasjen. Fra dette rommet er det tilgang til et teknisk rom på ca. 18 m², som ligger på loftet over tekniskrommet i første etasje.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er skrånende i vestlig retning og har asfaltert biloppstillingsplass foran huset og garasjen. Forstøtningsmur av betongstein på framsiden. På befaringsdagen var tomten dekket av snø.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Forstøtningsmurer**
Betongsteinmur med fylling på baksiden.

TG IU — **Terrengforhold**
Avdekked med snø på befaringsdagen

TG 1 — **Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**
Kommunalt vann.

TG 1 — **Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon**
Egen septiktank av glassfiber på naboeiendom, samt pumpekum og filteranlegg.

Bilder


Steinfylling med dobbelt drenering på baksiden av huset.


Betongsteinmur med fylling på baksiden.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Byggegrunn består av fjell på nord- og østsiden, og fyllmasser på resten av tomten. Fundamentene består av ringmur og støpt betongplate.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Fjell på nord- og østsiden, og fyllmasser på resten av tomten

TG 1 — **Fundamenter**
Ringmur og støpt betongplate.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke registrert riss, sprekker eller andre skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som eksponerer isolasjonen er observert.
Det er ikke påvist skader som medfører at drenering eller annen beskyttelse mot vann og fuktighet er utilstrekkelig.

TG 2 — **Grunnmur**
Utetthet i grunnmur garasje
Beskrivelse:
Det er observert mindre utetthet i grunnmur til garasje. Grunnmuren er utført i lecastein og er ikke pusset. Utettheten opptrer sporadisk.

Årsak / Konsekvens:
Manglende puss eller overflatebehandling på lecasteinmuren gir redusert luft- og fuktmotstand. Påvirkning fra vindretning kan føre til gjennomtrengning av luft og fukt.
TG2 – Utettheten kan medføre trekk og lokal fuktbelastning i garasjen.
Over tid kan dette bidra til økt fuktnivå og risiko for fuktrelaterte skader.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å tette og overflatebehandle grunnmuren, for eksempel ved pussing eller annen egnet tetting, for å redusere luft- og fuktgjennomtrengning.

Levetider

Betongvegg eller murt vegg har en forventet levetid på 20 - 60 år

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering er etablert på nord-, øst- og sørsiden, med avløp ført i nordlig og sørlig retning.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Drenering og fuktsikring**
Drenering er etablert på nord-, øst- og sørsiden, med avløp ført i nordlig og sørlig retning. Taknedløp er tilkoblet dreneringsavløpet.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Huset ble bygget av Rognan Byggesenter i 2004–2005. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk og kledd med stående kledning fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk. Konstruksjonene er for det meste kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. Rekvirenten opplyser at isolasjonen består av 15#cm + 5#cm.

TG 1

Kledning
Yttervegger er kledd med stående kledning fra byggeåret.
Kledning vurderes å være i generell god stand og godt vedlikeholdt.
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.
Rognan Byggsenter opplyser at det er god lufting bak kledning uten at det er åpning for gnager.

Levetider

Normal tid før reparasjon av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Bilder



Stående kledning utvendig.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduer er av tre med 2 lags isolerglass fra 2005.
Vinduene er funksjonstestet. Vinduene viser normale tegn på slitasje i forhold til alderen.
På befaringsdagen ble det ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Ytterdører er i god stand og viser kun normale tegn på slitasje i forhold til alderen.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Bilder



Vinndu innvendig.



Vind utvendig



Inngangsdør



Inngang tekniskrom og garasjen.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkong (14 m²) med takoverbygg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Balkong (14 m²) med takoverbygg
Balkong med takoverbygg har tidligere lekkasje ved dørterskel til balkongdør (2025). Eier har gjennomført utbedring og malt utvendig gulvflate etterpå. Det observeres nå avflassing og løs maling på gulvflaten, som vist på bilde.

Årsak / Konsekvens:
Avflassing og løs maling kan skyldes mangelfull forbehandling av underlaget før maling eller at underlaget ikke egner seg for direkte maling.

TG2 – Dårlig vedheft kan føre til ytterligere malingsavskalling og redusert beskyttelse av balkonggulvet mot fukt, noe som over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å fjerne løs maling og vurdere full overflatebehandling med egnet forbehandling og maling for utendørs betong/treflater. Eventuelt bør fagperson vurdere om underlaget krever reparasjon før ny behandling.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Levetider

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal utskifting av balkong/terrasser i tre er 15 - 30 år.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Bilder



Maling som løsner seg fram før balkongdør.



Balkong utvendig.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Trykkimpregnert platting på 55m² med overflatebehandling.

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Trykkimpregnert platting på 55m² med overflatebehandling.
Det er ikke påvist skjevhet i konstruksjonen.
Det er ikke påvist råte i konstruksjonen.

Levetider

Normal utskifting av balkong/terrasser i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Trykkimpregnert platting med overflatebehandling.



Trykkimpregnert platting med overflatebehandling og delvis med takoverbygg.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon
Saltakskonstruksjonen er oppført med sperrer i 8" trevirke. Visuell inspeksjon er utført fra kaldloftet over teknisk rom. Konstruksjonen fremstår som stabil, og det er ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Takstolkonstruksjon med sperrer.
Det er ikke påvist svanker eller svai i mønet, og det er heller ikke registrert nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke funnet råteskader eller tegn til skadedyr.
Gjennomføringer fremstår som tette, og ventilering/lufting er påvist.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Metall tak fra 2005. Det er etablert takstige på tak.
Det er ikke montert snøfanger på tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Metall tak og takrenner fra 2005.
Det er ikke påvist sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser, bortsett av groning som er observert på nordside.
Det er ikke påvist svanker/svai i konstruksjonen.
Det er påvist tilstrekkelig helning på taket.
Oppkanter, beslag, overlys, skorsteiner og rørgjennomføringer er vurdert som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Taket var avdekkede med snø på befaringsdagen.

TG 3

Utstyr på tak
Takstige og snøfanger
Takstige er etablert på taket. Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfangere kan skyldes mangelfull prosjektering, utelatelse ved bygging eller senere fjerning uten ettermontering.

Årsak / Konsekvens:
Fravær av snøfangere gjør at snø og is kan bevege seg fritt ned fra taket uten kontroll.

TG3 – Det er risiko for personskader, skade på kjøretøy og bygningsdeler under takfoten. Manglende snøfangere på hele eller deler av taket utgjør et sikkerhetsmessig avvik og kan medføre økt ansvar for eier. Snøfangere var krav ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalt tiltak:
Montering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav anbefales for å redusere risiko for skade på personer og eiendom.

Estimert kostnad:
80 000,-

TG 1

Skorsteiner over tak
Skorsteinen har metallbeslag over taktekking, og høyden på skorsteinen er i samsvar med gjeldende forskrifter.

Levetider

Normal levetid for skorsteinbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.
Normal levetid for Decra/Powertek eller tilsvarende takpanner av stål er 30 til 40 år.

Bilder



Oversiktsbilde tak.



Oversiktsbilde tak.



Takstige er etablert. Pipe beslag av metall over taktekke.



Oversiktsbilde tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør av metall fra byggeåret. Taknedløp inngår i drenerings avløpet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløpsrør av metall fra byggeåret. Taknedløp inngår i drenerings avløpet.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder



Renner og nedløpsrør av metall.

Bad Bad i første etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom fra 2005 har keramiske fliser på gulv og vegger, med vannbåren varme i gulvet. Innredning består av vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vask med underskap, speil og sideskap. Det ble ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluken.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Keramiske fliser med gulv med vannborende gulvvarme.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Gulvet ble kontrollert med kryslaser. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av membranen ved dørterskelen til toppen av sluket.

Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluken. Manglende fall kan skyldes konstruksjon og utførelse på byggeår, og gjør at vannet ikke ledes optimalt mot sluken.
TG3 –Badet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til våtrom (TEK17). Svakt fall reduserer gulvets effektivitet til å lede vann til sluket og øker risikoen for vannansamling og lekkasje til tilstøtende rom. Dette kan medføre fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket anbefales etablering av tilstrekkelig fall mot sluk. Dette kan kreve omlegging av gulv eller annen fagmessig utbedring av våtrommet.

Estimert kostnad:
100 000,-

TG 1

Overflater - Vegger
Keramiske fliser på vegger.
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

TG 1

Overflater - Himling
Trepanel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Smøremembran under flis gulv utført av Jim Larsen

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 1

Ventilasjon
Ventilasjonsanlegg

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vegg hengt toalett, dusjkabinett, badekar og vask med underskap, speil og sideskap.
Lekkasjevann fra innebygd sisterne ledes ikke til sluk. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet og vurderes derfor ikke som avvik.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner ble ikke gjennomført grunnet manglende tillatelse fra eier.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Bilder



Oversiktsbilde bad.

Bad Bad i andre etasjen — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom i andre etasje fra 2005. Vinylgulv med vannborene gulv varme. Baderom er utstattet med dusjnisje, vegghengt toalett og vask med underskap og speil.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylgulv med vannborene gulv varme.
Det er påvist tilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk i dusjen.

TG 1

Overflater - Vegger
Vinyl på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Trepanel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vinyl

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 1

Ventilasjon
Balansert ventilasjon.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusjnisje, vegghengt toalett og vask med underskap og speil. Lekkasjevann fra innebygd sisterne ledes ikke til sluk. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet og vurderes derfor ikke som et avvik.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner ble ikke gjennomført grunnet manglende tillatelse fra eier.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Bilder


Oversiktsbilde bad i andre etasje.


Oversiktsbilde bad i andre etasje.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra 2005 har vinylgulv med vannbåren gulvvarme. Innredning består av benkeplate med vask og underskap, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk; det er kun lokalt fall rundt sluken.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Vinylgulv med vannbåren gulvvarme.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk; det er kun lokalt fall rundt sluken.

Årsak / Konsekvens:
Manglende fall kan skyldes utførelse på byggeår eller gulvkonstruksjonens oppbygging, og gjør at vann ikke ledes optimalt mot sluken.

TG3 –Svakt fall reduserer gulvets effektivitet til å lede vann mot sluken, noe som kan føre til vannansamling på enkelte områder av gulvet. Risikoen for lekkasjevann til tilstøtende rom øker, med potensial for fuktskader i konstruksjonene over tid. Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Anbefalt tiltak:
For å lukke avviket anbefales etablering av tilstrekkelig fall mot sluk.
Dette kan kreve fagmessig utbedring av gulvet, eventuelt omlegging av vinylbelegg og tilpasning av gulvkonstruksjonen.
Estimert kostnad:
70 000,-

TG 1

Overflater - Vegger
Vinyl belegg på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Trepanel

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vinyl

TG 1

Avløp og vannrør
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG 1

Ventilasjon
Balansert ventilasjon.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Benkeplate med vask og underskapet. Opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner ble ikke gjennomført grunnet manglende tillatelse fra eier.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Bilder



Oversiktsbilde vaskerom.

Toalett (ikke våtrom) — NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom fra 2005. Toalettrom er utstattet med vegg hengt toalett og vask med underskap og speil.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Overflater - Gulv**
Vinylgulv med vannborene gulv varme.

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Plate med tapet

TG 1 — **Overflater - Himling**
Trepanel

TG 1 — **Ventilasjon**
Balansert ventilasjon.

TG 1 — **Sanitærutstyr og innredning**
Vegghengt toalett og vask med underskap og speil.
Lekkasjevann fra innebygd sisterne ledes ikke til sluk. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet og vurderes derfor ikke som avvik

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Bilder



Oversiktsbilde toalett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasje i forhold til alderen.

Kjøkken — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

U-kjøkken fra 2005 med slette fronter i eik. Stort dobbel vaskekum i stål. Benkeplate ellers i respateks. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk kokeplate.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Overflater - Gulv**
Vinylgulv med vannborene gulv varme.

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Vegger er platekledd med tapet.

TG 1 — **Overflater - Himling**
Panelbord i himlingen

TG 1 — **Avløp og vannrør**
Vannrør av plast med rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.

TG IU — **Avtrekk**
Fritthengende avtrekk over kjøkkenøy. Ikke funksjonstestet pga av strømmen gikk på befaringsdagen.

TG 1

Innredning

U#kjøkken med slette fronter i eik. Stort dobbel vaskekum i stål. Benkeplate ellers i respateks. Kjøkkenet er Utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk kokeplate.

Bilder



Oversiktsbilde kjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Gulv på grunn er laget av på plass støpte betong. Etasjeskilleren består av trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillern består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillerne og veggene ikke ble målt med instrument for å påvise eventuelle avvik og overflatehelling. Isolasjonsstandard er ukjent. Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand basert på visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Kosmetiske forhold er ikke vurdert, og høydedifferanser er vanlige for boliger av denne alder. Trebjelkelag vil normalt utvikle mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller skadesymptom. Det er registrert noe knirk.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn er laget av på plass støpte beton.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom første og andre etasje
Åpen tretrapp mellom første og andre etasje mangler håndløper langs veggen i trappeløpet. Trappen tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggeår, og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger for å oppfylle dagens forskriftsnivå.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Åpen tretrapp mellom første og andre etasje mangler håndløper langs veggen i trappeløpet.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert håndløper langs veggen i trappeløpet. Fravær av håndløper skyldes datidens byggestandard, hvor håndløper langs vegg ikke var påkrevd.

TG2 –Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalt tiltak:

Montering av håndløper anbefales for å øke sikkerheten. For å lukke avvik i henhold til dagens standard må håndløper etableres langs trappeløpet.

Bilder



Åpen trapp i eik.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2005. Pipe av metall i første og andre etasje, med heldekkende beslag av metall over taktekke.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn i stue fra 2005 med glassplate under ovnen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe av metall i første og andre etasje, med heldekkende beslag av metall over taktekke.

Levetider

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.
Normal levetid for vedovn er 20 til 40 år.

Bilder



Vedovn i stue fra 2005 med glassplate under ovnen.



Pipe av metall i første og andre etasje.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Saltentakst



Pipe av metall i første og andre etasje.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Takhøyde
Første etasje 2381mm
Andre etasje 2316mm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det ble ikke gjennomført Radon måling under befaring.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Kvikkleire - Aktsomhetsområde

Vurdering / Avvik

Skredfare
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Rørleggerarbeid ble utført av Rognan Rørservice AS i 2005. Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør-i-rør system fra 2005
Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør i plast.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder fra 2004

TG 1

Vannbåren varme
El-kassett for vannborene gulvvarme.

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)
Vedovn på stue.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjons aggregat. er fra 2004. Eieren opplyser at den aldri har vært i bruk.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.
Normal levetid for rør-i-rør 25 – 100 år.
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15 – 20 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder


Vannborene varme på el kassett.


200 liter varmtvannsbereder.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gertz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080


Fordeling av vannborene varme.


Aggregat fra balansert ventilasjon på teknisk rom i andre etasjen over teknisk rom. Rommet har en størrelse på omtrent 20m².



Aggregat skilt fra balansert ventilasjon.


Sentralstøvsuger

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje på 46 m² med stor fjernstyrt seksjonalport. Innvendig kledd, uten isolasjon. Innlagt strøm med separat 3-fase kontakt i garasjen. Det er påvist noen sprekker i betongplaten på gulvet.

Bilder



Stor seksjonalport.



Trapp til loft over garasjen. Trapp mangler gelenderstavene og veggsidig håndløp.



Loft over garasjen.

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Nyere sikringsskap med 23 automatsikringer, hovedsikring og digital strømmåler. Det elektriske anlegget ble montert i 2004–2005, med 56#A hovedsikring og 30#A jordfeilbryter.

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til spørsmål og undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingslova (§#2-18, Tryggere bolighandel). Kontrollens omfang kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller av registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å utføre en slik fullstendig kontroll.

Ved eierskifte anbefales det gjennomgang av en autorisert elektrofagbedrift.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2005	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Peder Brenne as
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	-
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		-
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		-
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	-
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	-

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Bilder



Sikringsskap på teknisk rom.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Eieren opplyser at det har vært kontroll av Salten Brann uten anmerkninger.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	5 418 562,-	1 178 537,-	250 000,-	3 990 025,-
Garasje	395 216,-	85 959,-	0,-	309 257,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	350 000,-			350 000,-
Sum	**6 163 778,-**	**1 264 496,-**	**250 000,-**	**4 649 282,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:
Etterspørselen etter bolig i området er stabilt bra, og bolig anses som kurant og omsettelig.
Markedsverdi - Beløp som takstmannen anser at eiendommen normalt kan omsettes for på takseringstidspunktet. I verdivurderingen tas det blant annet hensyn til beliggenhet, standard, tilstand, størrelse, vedlikehold, eventuelle servitutter, festeforhold, fellesgjeld og en rekke andre forhold.

Områdebeskrivelse

Beskrevne eiendom har beliggenhet på Os ca. 3 km fra kommunesenteret på Rognan. Eiendommen har landlig beliggenhet i et område bestående av spredt boligbebyggelse og mindre-/nedlagte landbrukseiendommer.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	
Tokstasjon	3,0 km	
Bodø	51,0 km	Lufthavn

Reguleringsmessige forhold

LNF-område

Østersida 64
8252 Rognan
Gnr.: 9 Bnr.: 41

Bygningsansvarlig: Alexander Gørtz
Opprettet: 07.01.2026
Utskrift: 30.01.2026

Saltentakst AS
Foretaksnr.: 920825540
Adresse: Buvik Postboks 30 8226 STRAUMEN
E-post: post@saltentakst.no
Telefon: 94094080

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Høyjarfallmoveien 61, 8250 ROGNAN	232 m²	21.08.2024	4 610 000,-	16 294,-	2000	5 stk
Skogveien 29, 8250 ROGNAN	134 m²	31.01.2024	3 650 000,-	25 074,-	1990	0 stk
Sørgrenda 33, 8250 ROGNAN	163 m²	03.07.2025	4 560 000,-	16 129,-	1992	4 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Utvalget av sammenlignbare boliger er i hovedsak basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen. Det er imidlertid viktig å merke seg at det likevel kan være betydelige forskjeller i faktorer som byggeår, areal, antall soverom, beliggenhet, solforhold og lignende. I tillegg kan det også være store variasjoner i teknisk stand blant de sammenlignbare boligene. Utvalget kan også inneholder omsetninger som går vesentlig tilbake i tid. Disse forskjellene har blitt vurdert av takstmann og justert for i verdifastsettelsen. Justeringene er gjort basert på en skjønnsmessig vurdering av den aktuelle markedsverdien.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 410 000,-

Signatur

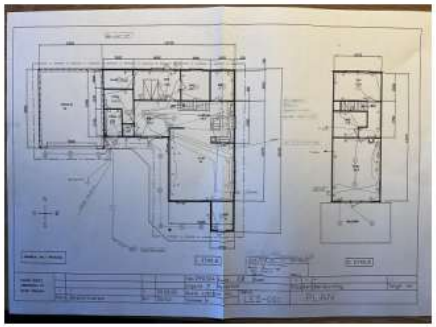
Signatur

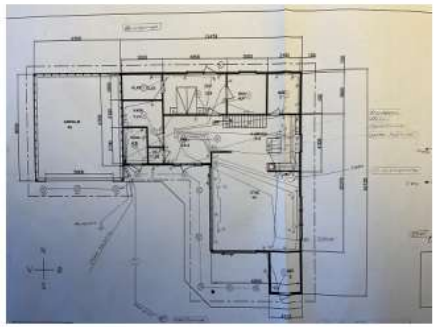


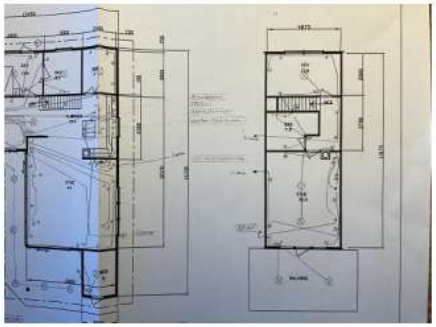
STRAUMEN - 30.01.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ALEXANDER GØRTZ

Bilder







bankID SIGNERT: 10.02.2026
Os, Leif Erik

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

Leif Erik Os

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østersida 64
8252 Rognan

1840-9/41/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har hatt mus på garasje loft,men en god stund siden.noe flueplager om sommeren. Har musefelle stående på garasje loftet.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Musefelle

Tekniske installasjoner

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

Skiftet pumpe på renseanlegget (slamavskiller)

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Rognan Rørservice a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pumpe

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Rognan Rørservice a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpspumpe

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Da sikringen slo seg av til renseanlegget (avløp)

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?
• **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?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Har laget en støttemur før snuplass til biler

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

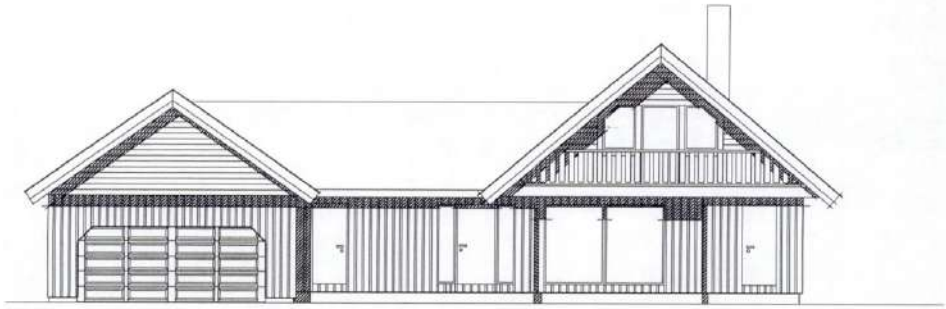
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

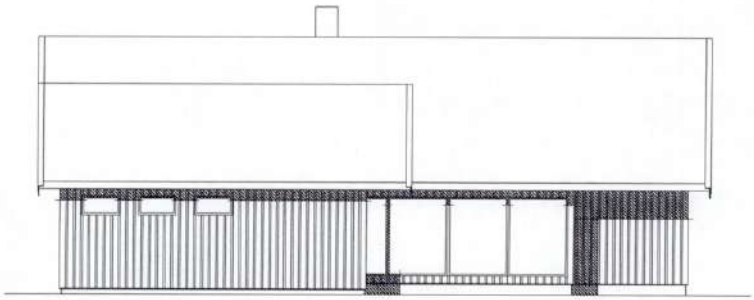
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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





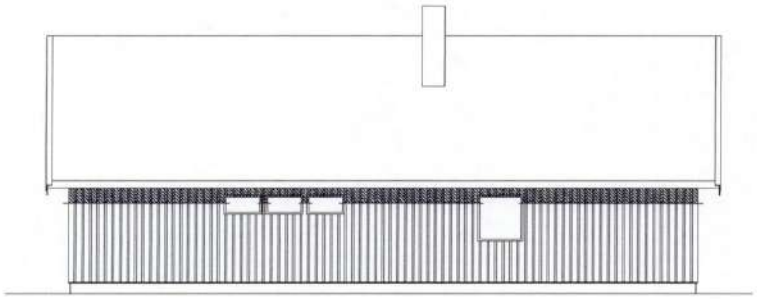
GODKJENT
Dato: 29/4-04 Sak nr: 046/04B
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

EINAR RINES SØRGRENDA 22 8250 RØDNAN					Dato 180304	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-		-
					Utgave 2	Materiale-		Pos	Ant	Benevning		Tegn nr.
	-	-	-	00.00.00	Skala 1:100	Enh. mm	Tegn.nr.					
	Rev	Beskrivelse	Av	Dato	Toleranse	+	-	LEØ-004		FASADE SØR		



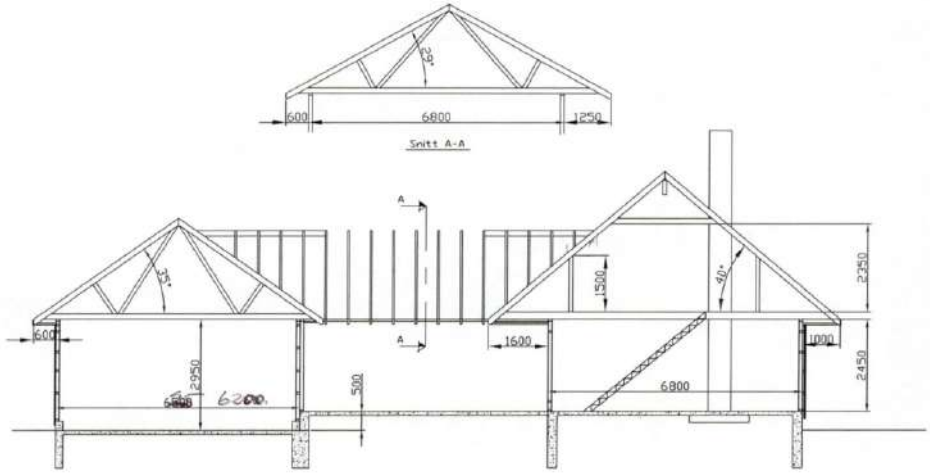
GODKJENT
Dato: 29/4-04 Sak nr: 046/04B
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

EINAR RINES SØRGRENDA 22 8250 RØDNAN					Dato 180304	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-		-
					Utgave 2	Materiale-		Pos	Ant	Benevning		Tegn nr.
	-	-	-	00.00.00	Skala 1:100	Enh. mm	Tegn.nr.					
	Rev	Beskrivelse	Av	Dato	Toleranse	+	-	LEØ-005		FASADE VEST		



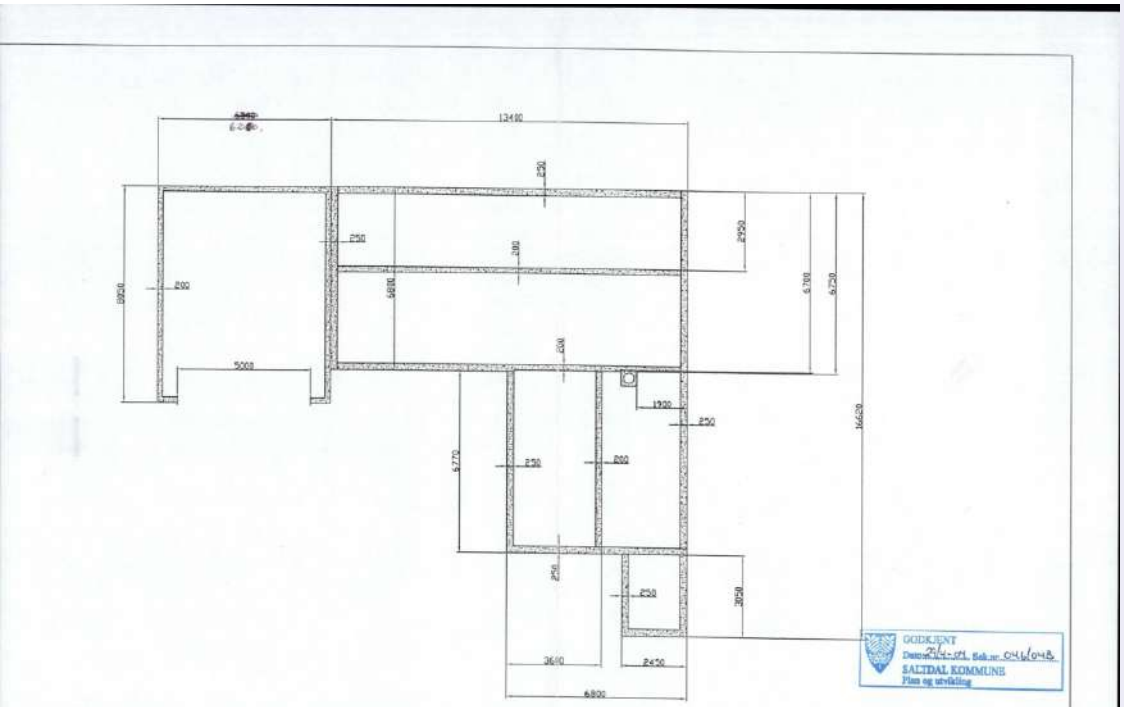
GODKJENT
Dato: 29/4-04 Sak nr. 046/04
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

EINAR ØINES SØRGRENDA 23 8250 RØGNAN					Dato 100304	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-	-	
					Utgave 2	Materiale-		Pos	Ant.	Benevning		Tegn nr.
	-	-	-	00.00.00	Skala 1:100	Enh. mm	Tegn.nr.					
	Rev.	Beskrivelse	Av	Dato	Toleranse	+	-	LEØ-007		FASADE ØST		

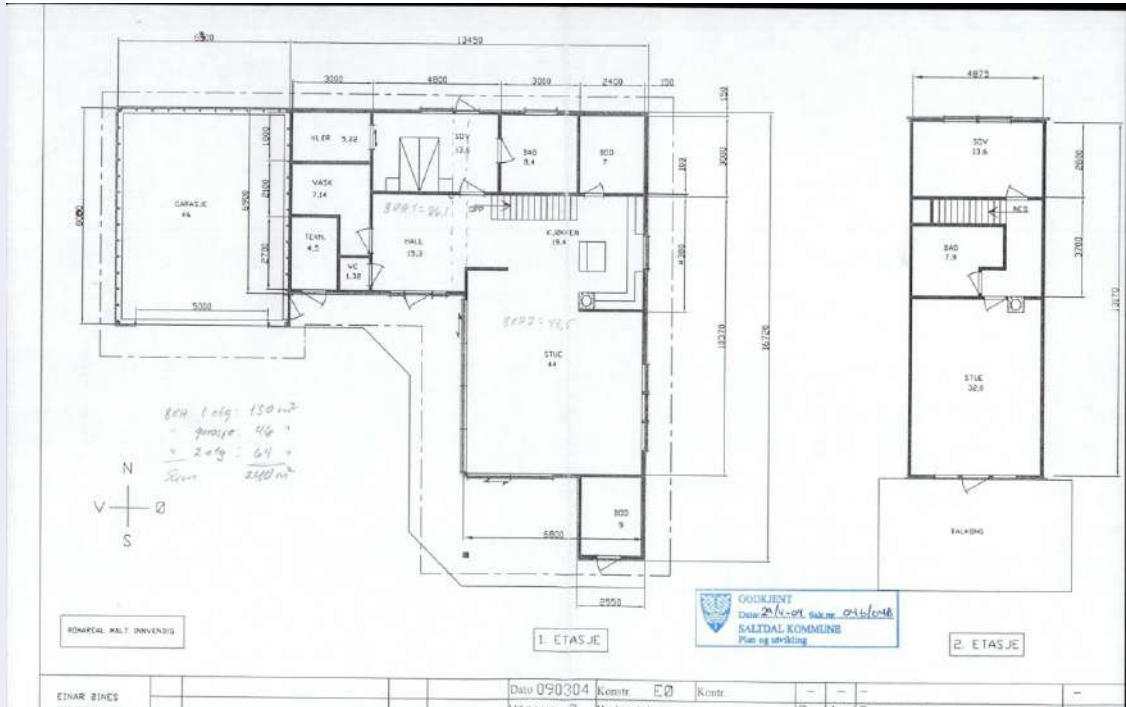


GODKJENT
Dato: 29/4-04 Sak nr. 046/04
SALTDAL KOMMUNE
Plan og utvikling

EINAR ØINES SØRGRENDA 23 8250 RØGNAN					Dato 090304	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-	-	
					Utgave 2	Materiale-		Pos	Ant.	Benevning		Tegn nr.
	-	-	-	00.00.00	Skala 1:100	Enh. mm	Tegn.nr.					
	Rev.	Beskrivelse	Av	Dato	Toleranse	+	-	LEØ-002		SNITT		



				Dato 191103	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-		-	
				Utgave 1	Materiale		Pos	Ant	Benevning		Tegn. nr.	
-	-	-	00.00.00	Skala 1:150	Enh. mm	Tegn.nr. LEO-002			GRUNNMUR			
Rev.	Beskrivelse	Av	Dato									



EINAR BINES					Dato 090304	Konstr. EØ	Kontr.	-	-	-		-
SØRGRENDA 23					Utgave 2	Materiale		Pos	Ant	Benevning		Tegn. nr.
6250 RØGNAN	-	-	-	00.00.00	Skala 1:150	Enh. mm	Tegn.nr. LEO-001			PLAN		
	Rev.	Beskrivelse	Av	Dato	Toleranse	+	-					

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1090.1
Etablert dato	26.06.2004	Historisk oppgitt areal	1092,2
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Jordskifte Jordskifte	28.03.2017 02.02.2018	1800-2012-0018		Mnrmangler, Mnrvannmangler
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.06.2004			9/15 (-1092,2), 9/41 (1092,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7440299.9	517002.57	0	Ja	1090.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OS LEIF ERIK [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Os, ØSTERSIDA 64 8252 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Østersida 64 — Adressetilleggsnavn: Os

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15903732		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.2004

1: Bygning 15903732: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.2004

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-9/41
Norkart
Utskriftsdato: 15.01.2026 08:31

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.04.2004	19.05.2005	
Igangsettingstillatelse	30.04.2004	19.05.2005	
Tatt i bruk	15.12.2004	19.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østersida 64	H0101	9/41	240	12	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	176	0	176	0	0	0

Doknr. 8133 Tinglyst 05.07.2004 Emb. 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
05 JULI 2004
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 8133

ERKLÆRING OM VEGRETT

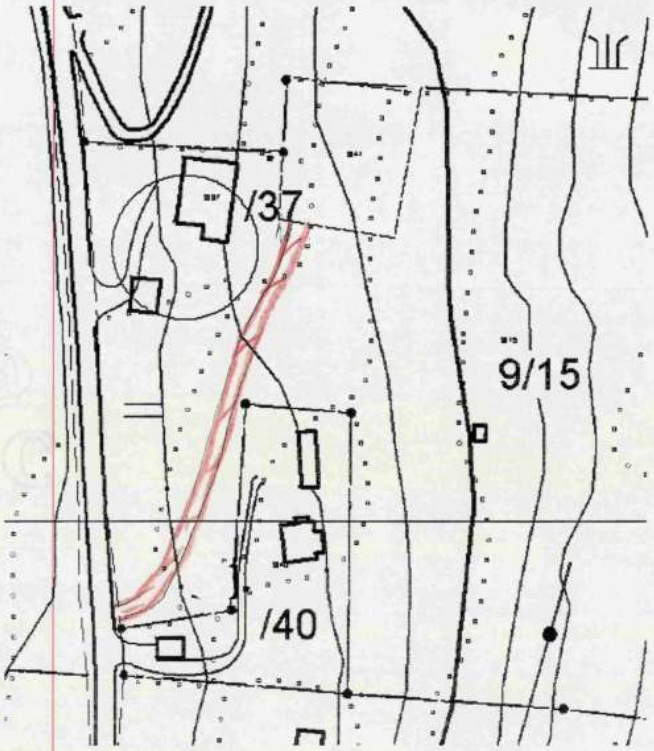
Undertegnede eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 9 , bnr. 15 i Saltdal gir herved eiendommen gnr. 9, bnr. 41 bruksrett til adkomstveg over eiendommen slik som vist på nedenstående kart.

Rognan den 2/7 2004

For gnr. 9, bnr. 15 :

Asle Sund
Asle Sund

Fødselsnr. : 140248[redacted]



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/8133/74
Attesteringstidspunkt 2026-01-15 10:02

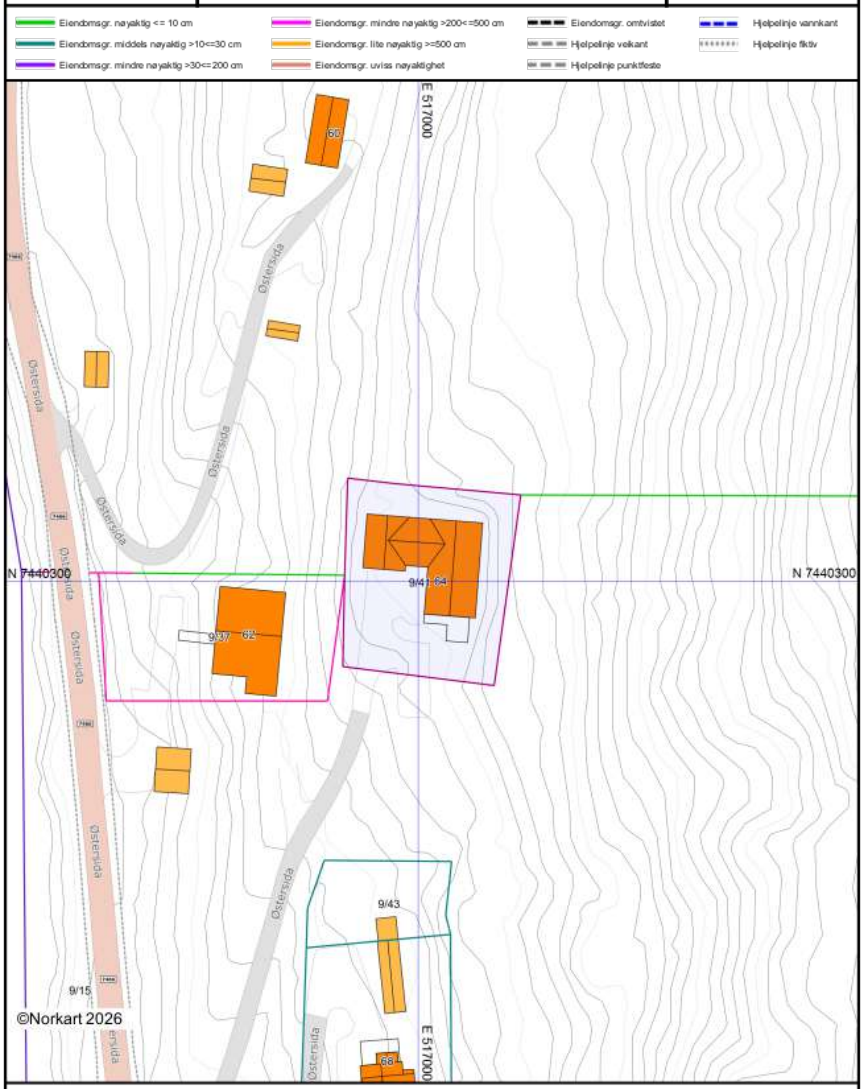
Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/41
Adresse: Østersida 64
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

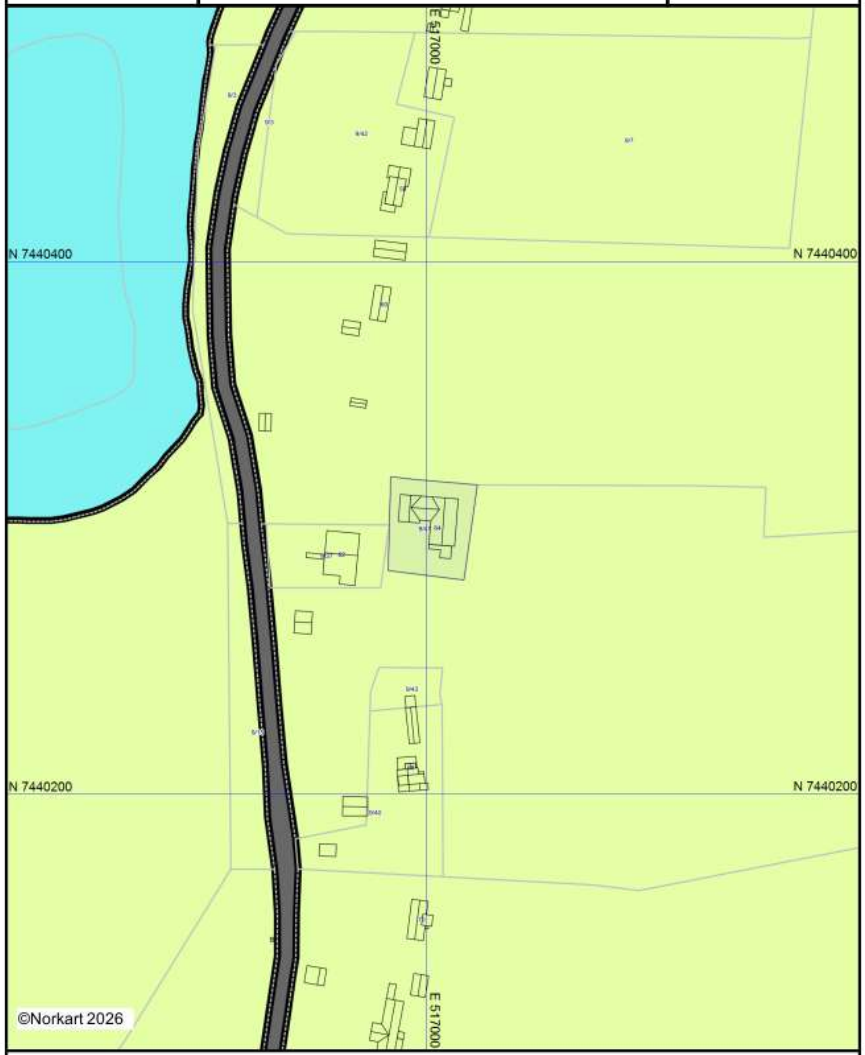
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/41
Adresse: Østersida 64
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



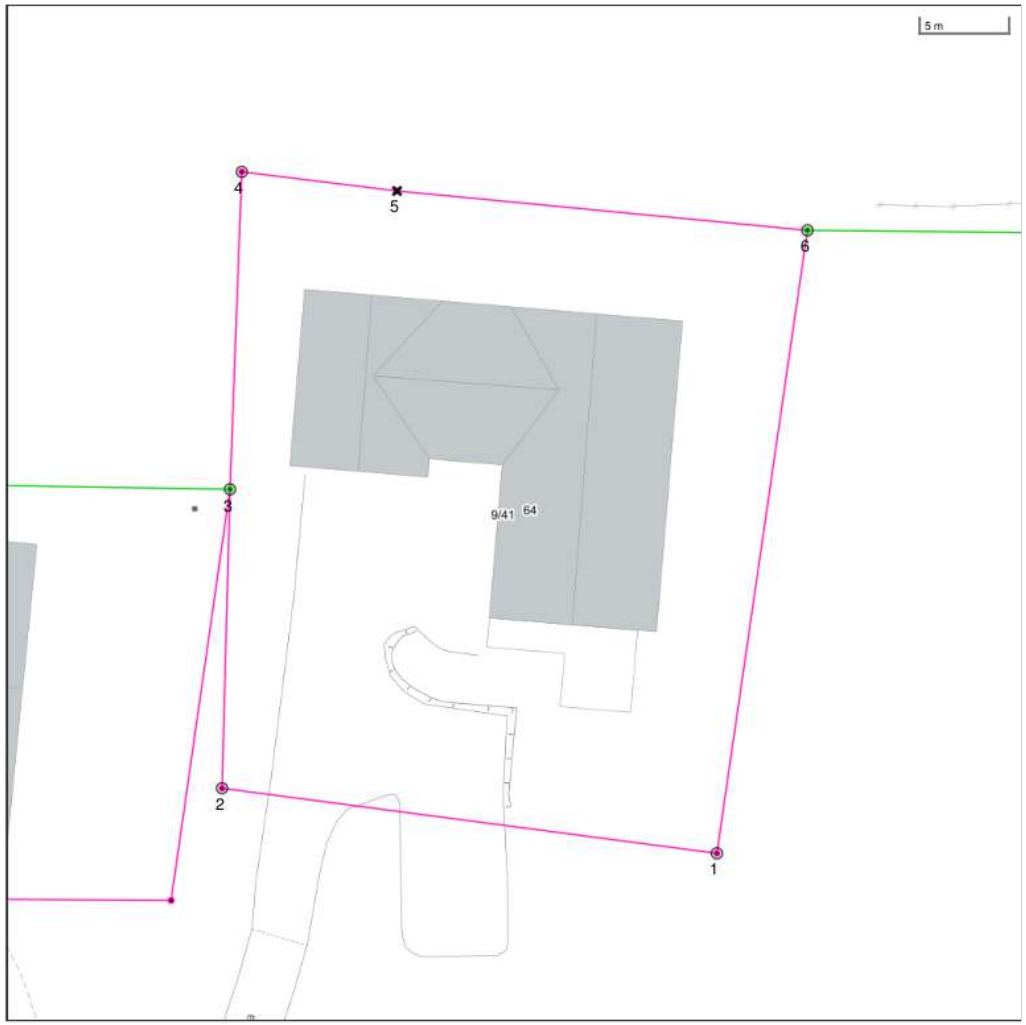
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 15.01.2026

Eiendomskart for eiendom 1840 - 9/41//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 090,10 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7440299,9	**Øst**	517002,57	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7440280,39	517014,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,08	
2	7440283,94	516985,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,62	
3	7440301,08	516986,17	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,14	
4	7440319,28	516986,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,21	
5	7440318,24	516995,64	200 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	8,97	
6	7440316,13	517019,19	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,64	

SALTDAL KOMMUNE
Enhet - Plan og utvikling

Leif Erik Os
Os
8250 ROGNAN

Deres ref.

Vår ref.
04/00964-7/9/PLUT-BYG-KNE

Sted/Dato
Rognan 15.12.2004

FERDIGATTEST

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) AV 14.JUNI 1985 § 99 NR. 1

Ansvarlig søker
Rognan Byggsenter AS
Lagerveien 19
8250 Rognan

Tiltakshaver
Leif Erik Os
Os
8250 Rognan

Gnr	Bnr	Festenr.	Seksj.nr.
9	41		

Ferdigattest er gitt for
Eiendom/adresse
Os, 8250 Rognan

Tiltakets/byggets art
Nybygg, enebolig

Vedtak dato	Saksnr.
29.04.04	046/04B

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
30.11.04	Rognan Byggsenter AS
10.12.04	Rognan Rørservice AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Merknader
--

Underskrift	Sted/dato
Kurt Wess	Rognan, 15.12.04

SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling

Kopi sendt til
Teknisk drift, Her

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bank:	Kontonr.:	Bankkto.for skatt
8250 ROGNAN			SpareBank 1 N-N	4628.07.00495	
Organisasjonsnr.	8250 ROGNAN	**Telefax**	Nordlandsbanken	8943.07.02492	
972417734			Nordlandsbanken	8902.07.54924	7855.05.18405
Etatens E-postadr:				WEB-side:	www.saltdal.kommune.no

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen):

Kommunens saksnr.: 04/964

Side: av

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 9 | Bnr. 41 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: Os (parsell av gnr.43 bnr.37) | Postnr. 8250 | Poststed Rognan

Det anmodes om

[x] FERDIGATTEST

[ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

SALTDAL KOMMUNE AVD. Plut MOTTATT 02.12.04 SAKS/DOK.NR. 04/964-6 LØPENR. 10723-04 ARKIV P L42 ARKIV S SAKSBEH. KNE KOPI TIL

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KNE

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[x] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	x
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	x
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	x
Andre vedlegg	J	-	x

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Rognan Byggsenter A/S

Dato: 30.11.2004 | Underskrift: Viggo Monsen

Gjentas med blokkbokstaver: Viggo Monsen

Copyright NBR nr. 5167 6-2001 Nr. 705167E Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 6-2001/6-2001e

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.: G-

Kommunens saksnr.:

Til kommune:
Saltdal kommune
Enhet for plan og utvikling
8250 Rognan

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.**

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 9 | Bnr. 41 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: Os (Parsell av gnr.9 bnr. 37) | Postnr. 8250 | Poststed Rognan

Foretak

Foretak: Rognan Byggsenter A/S | Organisasjonsnr. 974406446

Adresse: Lagerveien 19 | Postnr. 8250 | Poststed Rognan

Telefon: 75692014 | Telefaks: 75692015 | Kontaktperson: Viggo Monsen | Mobiltelefon: 99235786

Ansvarlig kontrollerende fagområder knyttet til tiltaket

All kontroll vedrørende oppføring av enebolig

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 31.03.2004 og kontrollplanen av dato 31.03.2004

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger: Sjekklister

SALTDAL KOMMUNE AVD. Plut MOTTATT 02.12.04 SAKS/DOK.NR. LØPENR. ARKIV P ARKIV S SAKSBEH. KNE KOPI TIL

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

[ ] Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår: Intet

[x] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato: 30.11.2004 | Foretakets underskrift: Viggo Monsen | Gjentas med blokkbokstaver: Viggo Monsen

Copyright NBR nr. 5149 6-2001 Nr. 705149E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

SALTDAL KOMMUNE
AVD.
SAKS/DOK.NR.
LØPENR.
ARKIVKODE
SAKSBEH.
KOPI TIL

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr.: G-

Kommunens saksnr.:

Til kommune
Saltdal Kommune
Teknisk Etat

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
9	41		

Adresse: Leif Erik Os, Os
Postnr.: 8250 Poststed: Rognan

Foretak

Foretak: Rognan Rørservice AS
Organisasjonsnr.: 973 197 118
Adresse: Osveien 8
Postnr.: 8250 Poststed: Rognan
Telefon: 756 94310 Telefaks: 756 94309 Kontaktperson: Leif Erik Os Mobiltelefon: 976 58325

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

UTF 311.2, UTF 324.2, KUT 3112.2, KUT 324.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett — av dato — og kontrollplanen — av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
10/12-04	Leif Erik Os	Leif Erik Os

© NBR nr. 5149 Juni-2001

enova

Energiattest

D

Adresse	
Østersida 64, 8252 ROGNAN	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257862**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15903732**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**

A
B
C
D
E
F
G
D

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
179,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
227,25 kWh/m²	**43 522 kWh**

Østersida 64, 8252 ROGNAN

Detaljering

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

Østersida 64, 8252 ROGNAN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 1840 Saltdal

J.nr.: 48/03

Målebrev nr.: R 201

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	9	41	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	1092.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	10.06.2004
Rekvirent	Asle Sund
Bestyrer	Liv Røli
Forretning	Delingsforretning for en parsell av gnr. 9 bnr. 15.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rognan	27.05.2004	Kjell A. Johansen	SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling Liv Røli

GAB
Registreringsstempel

Doknr: 7800 Tinglyst: 28.06.2004 Emb: 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

TINGLYST
28 JUNI 2004
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7800

Påtegninger (rettelser o.l.)

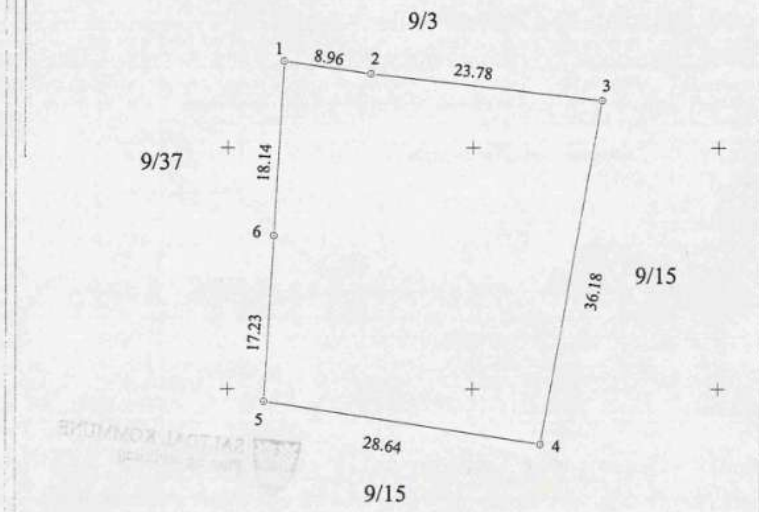
Vedlegg

MÅLEBREVKART

Gnr: 9	Bnr: 41	Festenr:	
Referansekoordinat: X 1012589	Y -64854	Z	
Kartblad: EC211-5-2	X	Landsnett	
Målestokk: 1:500	Areal: 1092.2 M²		

Jnr: 48/03

Målebrev nr: R 201



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Off.gkj. grensemerke	1012609.01	-64869.32	8.96	
2	Kors i jordf. stein	1012607.70	-64860.45	23.78	
3	Off.gkj. grensemerke	1012604.93	-64836.83	36.18	
4	Off.gkj. grensemerke	1012569.28	-64843.01	28.64	
5	Off.gkj. grensemerke	1012573.69	-64871.31	17.23	
6	Off.gkj. grensemerke	1012590.90	-64870.32	18.14	

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 26260002 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Østersida 64, 8252 Rognan.
Gnr. 9, Bnr. 41, 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: 26260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.02.2026

EiendomsMegler 1

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no