

Velkommen til

Østersida 138, 8252 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østersida 138
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eier
Byggeår	1948
BRA/BRA-i	345 / 190 m²
Soverom	6

Energimerke 

Velkommen til Østersida 138!

Ønsker du eiendom grensende mot Saltdalselva med jakt- og fiskerett, da bør du ta en titt på denne. Eiendommen er på totalt ca. 490 mål. Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom med flere påstående bygninger, enebolig/våningshus oppført i 1948 og tilbygget ca. 1992, fjøs på ca. 112 kvm, uthus på ca. 26 kvm og garasje på ca. 17 kvm. Boligen er innholdsrik med bla. 6 soverom som er fordelt over 2 etasjer samt kjeller.

Eiendommen ligger ca. 9 km sør for kommunesenteret Rognan og ca. 10 km fra bygdesenteret Røkland, hvor det finnes barnehage, skole (1.-10. trinn), idrettsanlegg, eldreboliger, dagligvare, bensinstasjon og serveringssteder. Rognan tilbyr et bredere utvalg av handel, kultur og offentlige tjenester.

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 138, 8252 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 13, Bnr. 6, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 298 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 31 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 32 340,- 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. 4 767,- for 2022. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift tømming av septik, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Eiendommen er registrert som ubebodd. Kjøper må tegne eget abonnement for renovasjon, minstebeløp renovasjon IRIS kr 3 842,- for 2025. Beløpet kan bli endret i løpet av året og reguleres i forhold til kjøpers behov. Kontakt IRIS på 75507550 for ytterligere informasjon. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening, drift og vedlikehold av felles privat vann osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 155 m²
BRA totalt: 345 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje BRA-i ca. 94 kvm
2. etasje BRA-i ca. 49 kvm
Kjeller BRA-i ca. 47 kvm
Garasje BRA-e ca. 17 kvm
Fjøs BRA-e ca. 112 kvm
Uthus BRA-e ca. 26 kvm

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 ganger 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.

Antall soverom
6
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
Landbrukseiendom

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 489 521 m² på eiet tomt jfr. opplysninger matrikkelrapport Saltdal kommune datert 21.08.23.
Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom og er opplyst uten drift siden ca.1965. Eiendommen er bestående av 6 parseller/teiger.
Det er uavklart eierforhold for parsell 2 og 5 og inngår ikke i denne rapporten, forholdet må gjennomgåes.
Parsell 1, 3, 4 og 6 utgjør tilsammen ca. 489,3 daa med arealer fordelt etter anvisning fra NIBIO (Norsk Institutt for Bioøkonomi);
- Fulldyrka jord - 7,3 daa.
- Innmarksbeite - 4,1 daa.
- Produktiv skog - 298,1 daa.
- Annet Markslag - 176,8 daa.
- Bebygd, samf, vann, bre - 3 daa.

- Teiger med produktiv skog er i hovedsak bestående av lauvskog med tildels vanskelig og bratt terreng med høy vanskelighetsgrad for utvinning/driftsforhold. Teigene er ikke besiktiget. Tomtearealet må ansees som ca. areal - for spesifikk areal må kartforretning gjennomføres.
- Eiendommen har ca. 298,1 daa produktiv skog med varierende bonitet, jfr vedlegg. Bonitet brukes i skogbruket som et uttrykk for markas evne til å produsere trevirke. Det drives ikke skogsdrift på eiendommen.
- Eiendommen har ca. 7,3 daa fulldyrka jord og 4,1 daa innmarksbeite. Jordbruksarealet er fordelt på 2 parseller (Teig 1 og 6). Jordarten er ukjent men beskrives som mold og morene/elvegrus el. Arealene er brakk og har ikke vært høstet siden opphør av driften ca. 1965.
- Erosjonsrisiko er ikke kartlagt.
- Eiendommen har fiskerett i Saltdalselva. Iflg eier gjelder retten 1 fiskestang mot betaling av grunneierkort på kr. 200,-. Fiskeretten gir ikke noe økonomisk utbytte men kan ha rekreasjonsverdi.
- Eiendommen er med i elgvald. Jakta gir ikke økonomisk utbytte men kan ha rekreasjonsverdi.

Det i tilknytning til boligen opparbeidet og beplantet hageareal bestående av gruset adkomst, plenarealer og trær. Oppsatt flaggstang og tørkestativ. Gruset gårdsvei med noe stigning mot boligen.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Odel
Det foreligger ikke odel på eiendommen, ifølge selger.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig. For behandling av konsesjonssøknader hos kommunen kan det kreves ett konsesjonsgebyr av kjøper på inntil kr 5.000,-.

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga. at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av

partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til
konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjør likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforsikriftens §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjør likevel finne sted før en måned etter at vedtaket er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår. Alt jordbruksareal (fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen.

Boplikt
Kommunen/lokale landbruksmyndigheter kan pålegge kjøper boplikt på eiendommen. Dersom interessenter ikke har planer om å bebo eiendommen, må det forespørres de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak.

Driveplikt
Eiendommen er underlagt driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Byggeår
Enebolig: 1948 - Påbygget ca. 1992 ifølge opplysninger tilstandsrapport datert 31.08.23.

Innhold
Enebolig/våningshus:
1. etasje: BRA-i ca. 94 kvm: Stue, kjøkken, gang/trapp, vindfang, bad, soverom.
2. etasje: BRA-i ca. 49 kvm: 5 soverom, gang/trapp.
Kjeller: BRA-i ca. 47 kvm: 3 boder, gang/trapp, vindfang, vaskerom

Garasje:
1. etasje: BRA-e ca. 17 kvm: Garasje

Uthus:
1. etasje: BRA-e ca. 26 kvm: Bod/uthus

Fjøs:
1. etasje: BRA-e ca. 54 kvm: Dyrerom og bod

2. etasje: BRA-e ca. 58 kvm: Låve

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom bestående av 6 teiger. To (2) av eiendommens teiger har uavklart eierforhold og ikke medtatt i denne rapporten. Øvrige 4 teiger bestående av mindre dyrket mark og innmarksbeite og i hovedsak skog/lauvskog med varierende bonitet på tilsammen ca. 489,3 daa. Eiendommen har ikke vært i drift siden 1965.

Eiendommen har i tillegg til bolig påstående fjøsbygning, uthus og garasje. Boligen er en frittliggende enebolig oppført ca.1948 og senere tilbygget 1992. Boligen er med 2 etasjer, kjeller og hanebjelkeloft. Boligen fremstår innvendig med standard fra byggeårene og enkelte moderniseringer foretatt i forbindelse med utbyggingen i 1992. Moderniseringene betraktes i dag som utidsmessig der påkostning må påregnes for å kunne tilfredsstille dagens krav til boligkomfort og bokvalitet. Utvendig betraktes boligen med noe etterslep på vedlikehold generelt. Det må generelt påregnes modernisering, utbedring, vedlikehold og gjennomgang av forhold kommentert i rapporten. Eiendommens fjøs- og uthusbygning fremstår med stort behov for vedlikehold og anbefales sikret/utbedret før evt. disse bygningene kan tas i bruk.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat, malte gulvbord, teppebelegg og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater er tidvis moderniserte og er med varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag med alder fra 1948 er utført som stubbeloft og har trolig sagflis/spon som isolering om dette er benyttet. Forøvrig er bjelkelag fra 1992 antatt isolert. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Ovn er tilknyttet pipe i stue og kjeller/vaskerom. Sotluke er lokalisert i kjeller/vaskerom. Pipe er opplyst renovert med nytt innvendig røykrør i 2019.

Gulv i kjeller er av betong. Jordgulv på del av tilbygget kjeller, fasade nord. Veggene har betong/mur og panel.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for tilbygg fasade sør. Krypkjeller har ikke adkomst og er dermed ikke kontrollert.

Boligen har malt tretrapp mot 2.etg. Dårlig innfesting av kjellertrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene. Våtrommet har baderomsinnreding m/heldekkende servantplate og lyssatt speil over servantplass. Det er dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin på vegg. Ventilasjon via mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu. Sluk i gulv. Reflektorovn på vegg. Vindu er etablert i våtsone.

- Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og har skyllekar i stål. Det er sluk i gulv av støpejern fra byggeåret. Det er i vaskerommet etablert Vvbereder
på gulv, vannpumpe og trykktank, åpen rør- og el.føringer på vegg/tak.

- Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen eik el.. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Planløsning er med mulighet for plassering av komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Vindusventiler og åpningsvinduer.

Varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom, kjeller.

Utvendige avløpsrør/stikkledninger mot egen septiktank er av ukjent type og tilstand og med alder fra ca. 1965. Utvendige private vann -/stikkledninger er av ukjent type, trolig plast, og med alder fra 1965 (felles brønn) og 2010 (privat brønn). Boligen er tilknyttet privat grunnboret brønn på egen eiendom med alder fra 2010, og benyttes som reservevannkilde. I tillegg er boligen tilknyttet privat brønn beliggende på annen eiendom (gnr.13, bnr.4) med alder fra 1965 og benyttes iflg eier som hovedvannkilde. Det anbefales at kjøper undersøker forholdet og avtale rundt dette. Det er ikke kjent at det er foretatt vannprøve på anlegget.

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene/eldre moderniseringer. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Anlegget betraktes som normalt godt utbygget med lys og stikk. Nye automatsikringskurser etablert i el.skap desember 2010. Hovedsikring er 63 Amp.

Det er etablert brann-/røykvarsler i hver etasje. Det er etablert brannslukkerapparat.

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

TG3 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Grunnmuren betraktes som ustabil.

TG3 - Innvendig:
- Innvendige trapper - Det er påvist dårlig festing av trapp. Kantbjelke er ikke montert fare for nedbøyning/svikt i gulv.
- Bad (1. etasje) - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Gis dermed automatisk tilstandsgrad 3.

- Vaskerom (kjeller) - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk.
- Elektrisk anlegg - Dokumentasjon mangler. Bør ha en utvidet el-kontroll.

TG2 - Utvendig:
- Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking/undertak er passert.
- Nedløp og beslag - Avvik i beslagløsninger. Manglende snøfangere. Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp. Renner/nedløp/beslag over halv levetid.
- Veggkonstruksjon - Manglende lufting nederst. Misfarging/svertesopp på kledning
- Takkonstruksjon/loft - Fuktskjolder i takkonstruksjon. Liten lufting i nedre kant. Tett luftespalte mot raft. Manglende dampsperre.
- Kaldloft utilgjengelig - Mangler luke
- Vinduer - Dårlige beslagsdetaljer. Vinduer vanskelig å åpne/lukke. Omramming for tett mot beslag.
- Dører - Avvik rundt innsetting. Vanskelig å åpne/lukke. Manglende tetting/terskelbeslag. Omramming for tett mot beslag.
- Drenering -Over halv levetid passert. Manglende fuktsikring enkelte steder. Manglende klemlist.
- Terrengforhold - Fall mot grunnmur ? risiko for vannansamling
- Utvendige vann- og avløpsledninger - Over halv levetid passert. Frostproblemer på vannledning.
- Septiktank -Over halv levetid passert. Ingen dokumentasjon

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn - Høydeforskjell ca. 17 mm noe som er over grense
- Pipe/ildsted - Rennemerker etter sotvann
- Rom under terreng (kjeller) - Kjellerlukt. Fuktinnsig i gulv og mur. Manglende ventiler. Fuktmerker i mur
- Krypkjeller - Ingen tilgang - risiko/ukjent tilstand
- Innvendige dører - Enkelte dører trenger tiltak/justering
- Vannledninger - Mer enn halv levetid passert
- Avløpsrør - Mer enn halv levetid passert
- Ventilasjon - Mangelfull ventilasjon flere steder. Spesielt dårlig ventilasjon i kjeller
- Andre VVS-installasjoner - Manglende service på varmepumpe
- Andre installasjoner - Vannpumpe/trykktank mangler dokumentert service
- Elektrisk anlegg - Anbefalt utvidet el-kontroll. Manglende dokumentasjon

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:
Arbeid utført på eiendommen:
- Bad / våtrom - Full renovering ca. 1992, inkl. dusjkabinett og toalett.
Utført av rørleggerfirma (Ivars Rør, antatt). Ingen dokumentasjon på membran/sluk eller oppbygning.

- Tilbygg / fasade / pipe - Boligen bygget ut i begge ender i 1992. Utført av lokale snekkere. Nytt keramisk foringsrør i pipe, utført av Karl Johan Landstrøm i 2019.

- Elektrisk anlegg - Det meste av det elektriske anlegget skiftet ut i 1992 av Brenne Elektro. Selger kjenner ikke til senere kontroll.

- Vann og avløp - Ny brønn boret (57 m) og vannpumpe installert i kjeller. Arbeid utført av Nordnorsk Brønnboring, ferdigstilt i 2012.

- Byggearbeider / endringer - Tilbygg: ca. 3 m i sør, ca. 5 m i nord — ferdigstilt i 1991.

- Radonmålinger utført 2015/2016 (stue og kjeller).

- Ca. 300 meter unna ligger en hytte som eies av Kristian Magnus Hildal. Hytteeier har veirett via eiendommen.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår ca.1948.

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er trolig fra byggeåret 1948 om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. For spesifikk tilstand må kamerakontroll/inngrep gjennomføres. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong. Det er privat septiktank på eiendommen med antatt overløp til grøft. Septiktanken er av betong og med ukjent tilstand. Boligen er tilknyttet egen privat grunnboret brønn på eiendommen fra 2010. I tillegg er boligen tilknyttet felles brønn med 3 naboer i området. Omkringliggende tomteareal til bolig er med hellende vestlig terreng. Boligen ligger på avsats i terreng og fremstår med beplantninger og plenarealer tilknyttet boligen, forøvrig naturlig vegetasjon.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertakstekkingen er med varierende alder fra byggeåret og senere tekkinger foretatt ved tilbygg av boligen ca.1992. Takrenner og nedløp er i plast fra byggeåret, 1992.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelkeloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkelt glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

Luftebalkong med adkomst fra gang i 2.etg. Balkong med adkomst fra stue i 1.etg og fra terreng. Tretrapp fra terreng mot hovedadkomst. Tretrapp mot balkong fra terreng.

Garasje - Byggeår ca. 1980:
Frittstående bygning bestående av garasje m/biloppstilling. Bygningen har grunnmur i lettklinker. Det er støpt gulv i betong på antatt innfyllte løsmasser. Bærende grovt bindingsverk/stolpekonstruskjon pålagt utvendig stående trekledning. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater. Innsatt leddet garasjeport i tre. Innsatt vindu. Innlagt strøm med lys og stikk på vegg.

Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Sprekk og retningsavik i grunnmur, trolig pga av utvendig jordpress mot muren. Elektrisk installasjon anbefales el.kontrollert.

Retning- og høydeavvik på gulv og vegger. Takrenner, nedløp og takfotbeslag mangler og bør monteres. Utvendig skade i takplater. Garasjens innfesting mot grunnmur må gjennomgåes og utbedres. Taksperre må innfestes i større grad mot vegg. Grunnmur mangler utvendig betongpuss. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

Uthus - Byggeår ca. 1948.

Frittstående bygning bestående av uthus/bod. Bygningen er opplagret på støpte fundamenter der dette kan betraktes. Bjelkelag i tre pålagt spaltebord. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Bærende bindingsverk/stolpekonstruksjon i tre pålagt utvendig stående trekledning/spaltekledning. Innsatt vinduer og labankdør. Innlagt strøm med lys og stikk på vegg. Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold.

Bygningen er underliggende begrenset kontrollert pga vanskelig tilkomst. Retning- og høydeavik på gulv og vegger - bygningens opplagring fasade øst må utbedres/sikres før bruk. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Elektrisk installasjon anbefales el.kontrollert. Takrenner, nedløp og takfotbeslag mangler og bør monteres. Kontinuerlig innfesting mellom taksperrer og fundament må gjennomgåes. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Generelt vedlikehold/utskiftinger må påregnes for bygningen.

Fjøs - Byggeår ca. 1948.

Frittstående bygning på 2 etasjer bestående av dyrerom, låve, bod og tilbygg. Bygningen er opplagret på støpte fundamenter, trepæler og stedvis direkte på terreng der dette kan betraktes. Bærende konstruksjoner i laftet plank og bindingsverk/stolpekonstrukson. Det er bjelkelag i tre pålagt spaltebord/plank el. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Det er innsatt vinduer og labankdør. Støpt låvebru i betong.

Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold. Bygningen er begrenset kontrollert pga lagret innbo ol. Retning- og høydeavik på gulv og vegger - bygningens opplagring må generelt ubedres/sikres før bruk pga råte og manglende fundamenteringer. Takrenner og nedløp mangler og bør monteres. Låvebru er opplagret på treramme mot fjøsbygning og stablet natursteinstein - konstruksjonen må gjennomgåes/sikres før bruk pga varierende opplagringer mot terreng og ustabil natursteinsmur. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Kontinuerlig innfesting mellom taksperrer og fundament må gjennomgåes. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Generelt vedlikehold/utskiftinger må påregnes for hele bygningen.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport datert 31.08.23

Beliggenhet
Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom beliggende på Østersida i Saltdal ca. 9 km sør for kommunesenteret på Rognan. Boligen har skjermet beliggenhet i område med gode lys og solforhold. Det er god utsikt i vestlig retning, uten innsyn.

Eiendommen har kort vei til tur- og utmarksområder, herunder Saltdalselva, Junkerdal nasjonalpark samt populære utfartsområder mot Skaiti, Graddis, Saltfjellet og svenskegrensen. Beliggenheten gir enkel tilgang til Saltfjellveien (E6).

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. Det gis ingen garanti.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for verken enebolig, uthus, fjøs eller garasje. Boligen er oppført i ca 1948, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger av bygg på eiendommen fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, peis og varmepumpe.

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 fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier jfr. opplysninger tilstandsrapport datert 31.08.23.

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 etter planid. 2009005. Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende plan med bestemmelser/endringer for område.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig veg. Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen, og 1 grunnboret brønn i sameie med 2 naboer i område. Grunnboret brønn er med alder fra ca. 2010 og har opplyst god vannkvalitet. Det er ikke foretatt analyse på brønnvann på egen eiendom. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 578 498,- for 2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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 godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

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 www.em1nn.no/personvern

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

Eier
Roald Pettersen

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900368
Dato: 21.05.1834
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900521
Dato: 15.02.1895
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900522
Dato: 15.02.1895
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900250
Dato: 18.02.1919
Grensegangssak
Statens høyfjell
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900354
Dato: 10.03.1925
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2284
Dato: 17.11.1939
Omlegging av opplagsplass (makeskifte)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 7793
Dato: 14.11.1989
Sak nr 3/84 ved Salten Jordskifterett og
sak nr 2/88 ved Nordland jordskifteoverrett vedr. fisker-
ordningssak for Saltdalselva m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Målebrev
Dagboknr.: 4096
Dato: 05.04.2002
Opprettet gnr 13 bnr 1 fnr 1 fra bl a denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900368
Dato: 22.05.1834
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1301265
Dato: 21.11.2023
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1546
Dato: 24.08.1937
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 8839
Dato: 09.12.1976
Registrering av grunn

Utskifting
Dagboknr.: 900368
Dato: 22.05.1834
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 87 915,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 31-08-2023 av Ånar Knedal i Apta AS.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Boligselgerforsikring
Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har fornyet tilstandsrapporten etter dens utløp. Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet nye opplysninger i en fornyet tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Utløpt tilstandsrapport innebærer at selger ikke kan tegne boligselgerforsikring.

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.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 31.08.23
Selgers egenerklæring, datert 24.10.23
Energiattest, datert 26.02.26
Matrikkelrapport, datert 21.08.23
Grunnkart, datert 21.08.23
Kommuneplankart, datert 21.08.23

Reguleringsplankart, datert 21.08.23
Tinglyst erklæring om veirett, datert 17.11.23
Tinglyst erklæring om vannledning, datert 01.10.57
Skylddeling over fradelt parsell, datert 12.11.76
Målebrev, datert 12.02.02
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


























































138







ØSTERSIDA 138

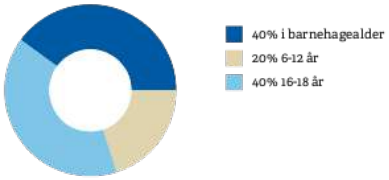
OFFENTLIG TRANSPORT

Brenne veikryss E6 Linje 472	**3 min** 2.2 km
Røkland stasjon Linje F7	**8 min** 7.9 km
Bodø lufthavn	**1 t 25 min**

SKOLER

Røkland skole (1-10 kl.) 137 elever, 12 klasser	**10 min** 7.3 km
Rognan barneskole (1-7 kl.) 271 elever, 14 klasser	**12 min** 8.4 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 128 elever, 7 klasser	**11 min** 8.3 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**10 min** 7.7 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**37 min** 35.6 km

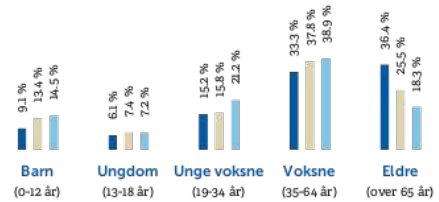
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 33 barn	**7 min** 5 km
Høyjarfall barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 7.6 km
Knekthågen barnehage (1-5 år) 46 barn	**10 min** 7.6 km

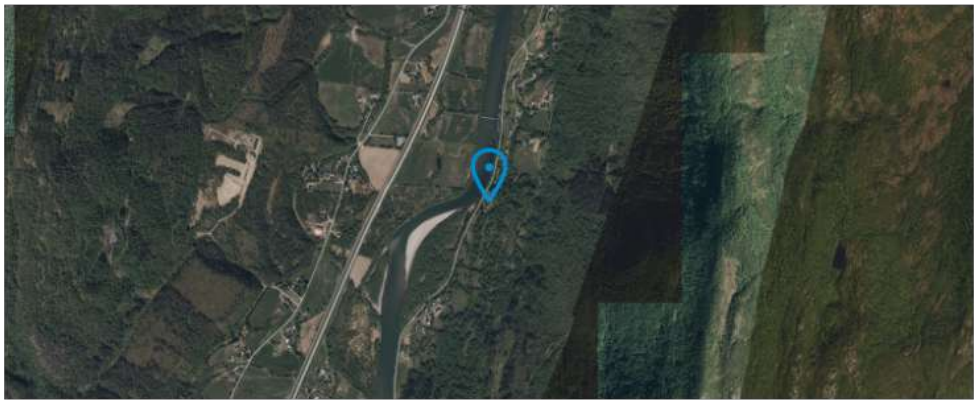
DAGLIGVARE

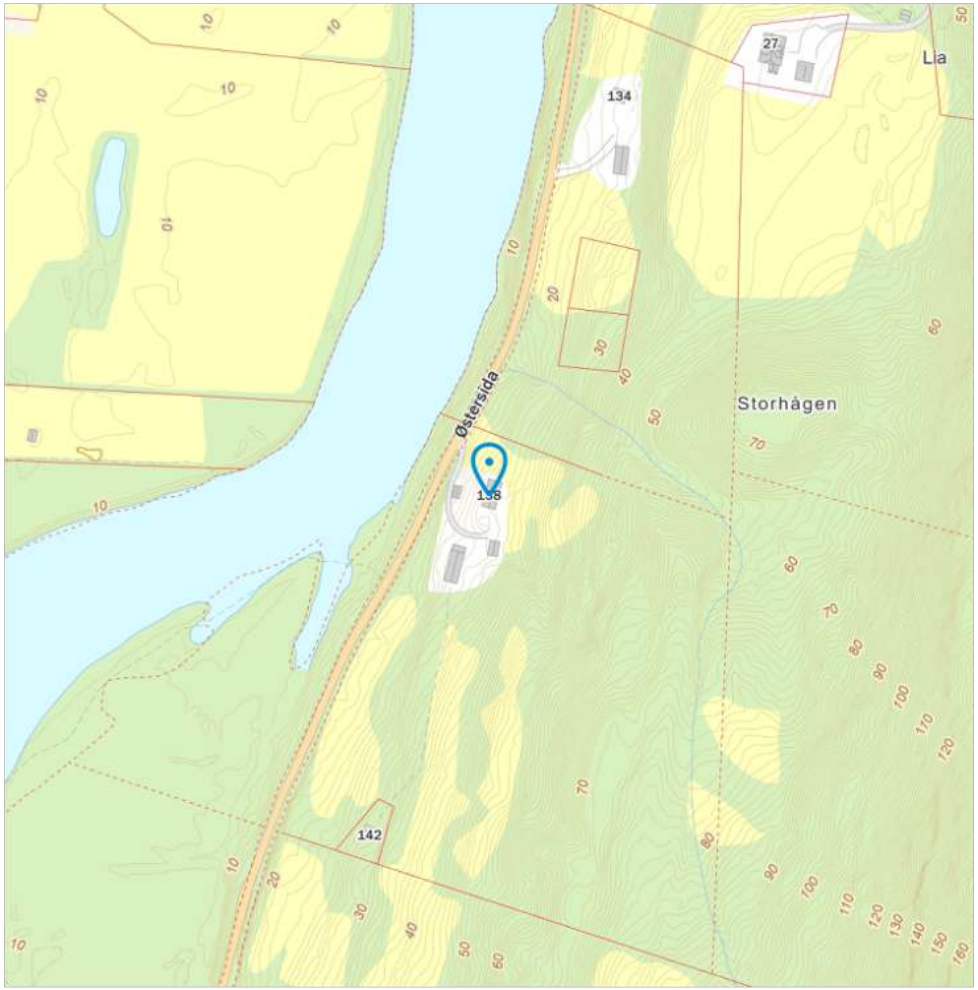
Coop Prix Røkland Post i butikk, PostNord	**9 min** 8 km
Spar Rognan PostNord	**12 min** 9.2 km

SPORT

Brenne grusbane Fotball	**4 min** 2.3 km
Vensmoen kunstgressbane Fotball	**8 min** 6.2 km
Family Sports Club Rognan	**12 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Fauske/Indre Salten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Fauske/Indre Salten kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Østersida 138, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 13, bnr. 6

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Enebolig 190 m², Garasje 17 m², Uthus 26 m², Fjøs 112 m²



Befaringsdato: 31.08.2023 **Rapportdato:** 04.10.2023 **Oppdragsnr.:** 20427-1163 **Referansenummer:** QI1932

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

Apta AS

Gyldig rapport
04.10.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Apta AS

Apta As er et foretak med tilholdsted på Fauske i Nordland, og som tilbyr takst- og byggtjenester i hele Saltenområde. Apta AS er sertifisert etter strenge krav fra Norges Takseringsforbund (NTF), og innehar sertifiseringer innen Verditaksering, Tilstandsrapporter, Boligsalgsrapporter, Skadetaksering, Skjønnstaksering, Tomtetaksering, Reklamasjonsrapporter og Byggelånskontroll. Apta As er også godkjent våtromsbedrift og tilbyr kontroll, oppfølging og tilstandsrapporter av våtrom.
Apta AS er sentralt godkjent foretak for ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, og tiltaksklasse 1 for Utførelse av tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner.

SENTRALT GODKJENT

Rapportansvarlig

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

Apta AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom bestående av 6 teiger. To (2) av eiendommens teiger har uavklart eierforhold og ikke medtatt i denne rapporten. Øvrige 4 teiger bestående av mindre dyrket mark og innmarksbeite og i hovedsak skog/lauvskog med varierende bonitet på tilsammen ca. 489,3 daa. Eiendommen har ikke vært i drift siden 1965.
Eiendommen har i tillegg til bolig påstående fjøsbygning, uthus og garasje. Boligen er en frittliggende enebolig oppført ca.1948 og senere tilbygget 1992. Boligen er med 2 etasjer, kjeller og hanebjelkeloft. Boligen fremstår innvendig med standard fra byggeårene og enkelte moderniseringer foretatt i forbindelse med utbyggingen i 1992. Moderniseringene betraktes i dag som utidsmessig der påkostning må påregnes for å kunne tilfredsstille dagens krav til boligkomfort og bokvalitet. Utvendig betraktes boligen med noe etterslep på vedlikehold generelt. Det må generelt påregnes modernisering, utbedring, vedlikehold og gjennomgang av forhold kommentert i rapporten.
Eiendommens fjøs- og uthusbygning fremstår med stort behov for vedlikehold og anbefales sikret/utbedret før evnt disse bygningene kan tas i bruk.

Enebolig - Byggeår: 1948

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Yttertakstekkingen er med varierende alder fra byggeåret og senere tekkinger foretatt ved tilbygg av boligen ca.1992. Takrenner og nedløp er i plast fra byggeåret, 1992.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående malt bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelkeloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkelt glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.
Luftebalkong med adkomst fra gang i 2.etg.
Balkong med adkomst fra stue i 1.etg og fra terreng.
Tretrapp fra terreng mot hovedadkomst. Tretrapp mot balkong fra terreng.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, malte gulvbord, teppebelegg og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater er tidvis moderniserte og er med varierende alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag med alder fra 1948 er utført som stubbeloft og har trolig sagflis/spon som isolering om dette er benyttet. Forøvrig er bjelkelag fra 1992 antatt isolert.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Ovn er tilknyttet pipe i stue og kjeller/vaskerom. Sotluke er lokalisert i kjeller/vaskerom. Pipe er opplyst renovert med nytt innvendig røykrør i 2019.

Gulv i kjeller er av betong. Jordgulv på del av tilbygget kjeller, fasade nord. Veggene har betong/mur og panel.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for tilbygg fasade sør. Krypkjeller har ikke adkomst og er dermed ikke kontrollert.
Boligen har malt tretrapp mot 2.etg. Dårlig innfesting av kjellertrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Våtrommet har baderomsinnreding m/heldekkende servantplate og lyssatt speil over servantplass. Det er dusjkabinett, klosette og opplegg for vaskemaskin på vegg. Ventilasjon via mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu. Sluk i gulv. Reflektorovn på vegg.
Vindu er etablert i våtsone.

- Vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og har skyllekar i stål. Det er sluk i gulv av støpejern fra byggeåret. Det er i vaskerommet etablert Vv-bereder på gulv, vannpumpe og trykktank, åpen rør- og el.føringer på vegg/tak.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen eik el.. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Planløsning er med mulighet for plassering av komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Vindusventiler og åpningsvinduer.
Varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom, kjeller.

Utvendige avløpsrør/stikkledninger mot egen septiktank er av ukjent type og tilstand og med alder fra ca.1965.
Utvendige private vann-/stikkledninger er av ukjent type, trolig plast, og med alder fra 1965 (felles brønn) og 2010 (privat brønn).
Boligen er tilknyttet privat grunnboret brønn på egen eiendom med alder fra 2010, og benyttes som reservevannkilde. I tillegg er boligen tilknyttet privat brønn beliggende på annen eiendom (gnr.13, bnr.4) med alder fra 1965 og benyttes iflg eier som hovedvannkilde.

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeårene/ eldre moderniseringer. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Anlegget betraktes som normalt godt utbygget med lys og stikk. Nye automatsikringskurser etablert i el.skap desember 2010. Hovedsikring er 63 Amp.
Det er etablert brann-/røykvarsler i hver etasje.
Det er etablert brannslukkerapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er trolig fra byggeåret 1948 om dette er etablert.
Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. For spesifikk tilstand må kamerakontroll/inngrep gjennomføres. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong.
Det er privat septiktank på eiendommen med antatt overløp til grøft. Septiktanken er av betong og med ukjent tilstand.
Boligen er tilknyttet egen privat grunnboret brønn på eiendommen fra 2010. I tillegg er boligen tilknyttet felles brønn med 3 naboer i området.
Omkringliggende tomteareal til bolig er med hellende vestlig terreng. Boligen ligger på avsats i terreng og fremstår med beplantninger og plenarealer tilknyttet boligen, forøvrig naturlig vegetasjon.

Markedsvurdering

Gå til side

Totalt Bruksareal	345 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg	94	94	0
2.etg	49	44	5
Kjeller	47	20	27
Sum	**190**	**158**	**32**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	**17**	**0**	**17**

Uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Markplan	26	0	26
Sum	**26**	**0**	**26**

Fjøs

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg	54	0	54
2.etg	58	0	58
Sum	**112**	**0**	**112**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

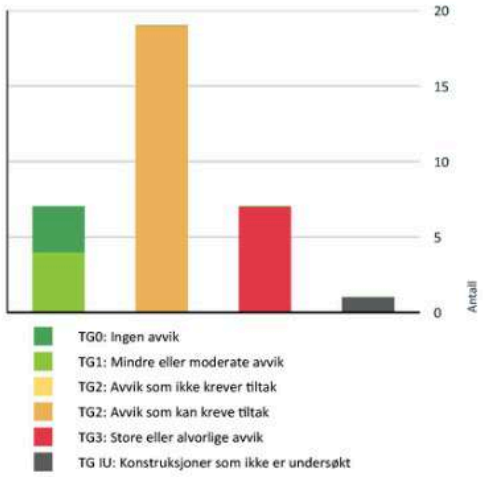
- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

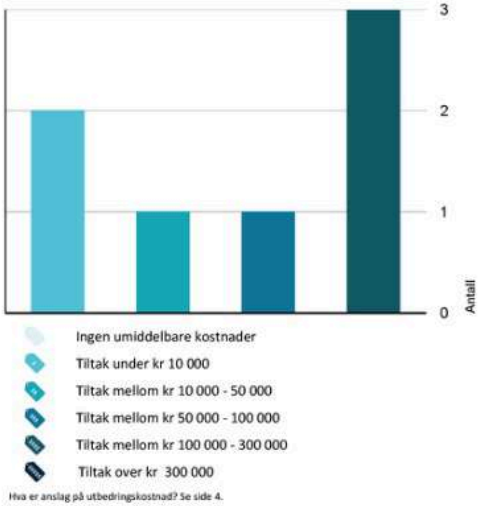
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettsjikt på balkong i 2.etg er av glassfiber/epoxy el. Tettesjiktet er med alder fra tilbygg av boligen ca. 1992.
Konstruksjonen oppbygging ble ofte utført uten utlufting og betraktes i dag med stor risiko for skader pga kondensering inne i konstruksjonen. Skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes selv om dette ikke visuelt kan påvises på befaringen eller ved fuktmåling.

Det er registrert råte i nedre del av rekkverkstøtter mot balkonggulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er avslutten mot vegg i kjeller, trappen oppfyller ikke tiltenkte funksjon.
Kantbjelke er ikke montert i trappestikk mot gulvbjelke - fare for nedbøyning/svikt i gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

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

Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Våtrommet er fra ca.1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

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

Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Våtrommet er fra 1948 og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeår og eldre moderniseringer. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Anlegget betraktes som normalt godt utbygget anlegg med lys og stikk. Nye automatsikringskurser etablert i sikringskap desmber 2010. Hovedsikring er 63 Amp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre del av grunnmur (trolig tidligere kjellerinngang fra terreng) under kjøkken og soverom mot nord, betjener delvis understøttelse av bjelkelag for dette tilbygget. Grunnmuren for denne del av bolig betraktes som ustabil pga mangelfull understøttelse av muren mot terreng pga utsiging/utvasking av grunnmasser. Det er påvist skråriss på del av grunnmuren og brudd i betongplate som indikerer ustabil mur/grunnforhold . Avhengig av nedbørsmengder/grunnvann ol, kan avrenning mot rommet betraktes som medvirkende årsak til utsiging av grunnmasser/ustabilitet av grunn. Forholdene må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG RJ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak og gjelder for del av tak fra byggeåret 1948.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere mangler stedvis. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.
Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.
Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhenger av typen taktekning, takvinkelen, takformen, oppbygningen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Disse forutsetningene er det derfor viktig å ta hensyn til ved prosjektering.
Bruk av snøfangere er funksjonsbasert der sikring av arealer mot nedfall av snø og is må planlegges og prosjekteres i hvert tilfelle. Ulike takteknings materialer med friksjonskoeffisient og antatt minste takvinkel som kan gi ras er ca. 3 grader for taktekkinger av metallplater.

Bortleding av takvann på terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten.

Takstige mangler tilstrekkelig innfestning mot tak. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Dagens beslagløsning ved pipe betraktes med risiko for svikt/lekkasje pga alder, utforming på beslaget og tilstand på teglstein/fuger over yttertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Misfarginger, trolig svertesopp på utvendig bordkledning. Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger i veden og på overflater av maling, lakk og enkelte plaststoffer. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten av yttervegger, i vinduskarmer og på andre flater som utsettes for fuktighet.
I tillegg til en kosmetisk skade kan større mengde svertesopp svekke overflatebehandlingen og bidra til å holde på fuktigheten i treverket. Dette kan føre til en forsinke opptørking av trematerialer, hvilket innebærer en større risiko for råtesopp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kaldloft på tilbygg fasade nord har ikke adkomst og er dermed ikke kontrollert. Kaldloftet bør gjøres tilgjengelig med mulighet for tilsyn.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipe i yttertak. Det er ikke registrert fukt på befaringen men forholdet må holdes under oppsikt, jfr pkt "Nedløp og beslag".

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen og i loftet forøvrig. Luftespalte mot raftekasser er tilnærmet tettet med isolasjon/spon/treflis og bidrar til begrenset utlufting av kaldloftet.

Det mangler dampsperre mot kald sone, fare for kondensering av fuktig luft ved lave utemperaturer. Hanebjelkeloftet/kaldloftet på del av boligen har isolering av treflis/spon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Omramningen må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget for å hindre at fukt suges opp i endeveden. God klaring er også nødvendig for å kunne tette endeveden med beis eller maling og for å gi omramningen gode uttørkingsforhold.

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Omramming av dører er avsluttet for nær beslag - fare for fuktopptrekk og råte.
Det er pålagt plastplate i dørspeil på balkongdør, 1.etg., ikke fuktmålt.
Manglende utvendig terskelbeslag og tetting av kjellerdør - fare for fuktopptrekk og råte.
Manglende terskelbeslag og tetting av balkongdør, 2.etg - fare for fuktopptrekk og råte.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ca.17 mm gjennom hele rommet på målested i stue.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er registrert typisk "kjellerlukt"
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller mangler ventiler.
Fuktmerker på del av grunnmur, fasade nord.
Fuktmerker trolig etter frittstående vann med avrenning mot/inn i rommet. Det er påvist rørføring under grunnmur med avrenning mot rommet, jfr også pkt. "Grunnmur og fundamenter".

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Service på anlegg og komponenter er ikke kjent utført.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

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

Utvendig fuktsikring av grunnmur er registrert på del av grunnmur mot fasade øst og nord og mangler klemlist.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger/stikkledninger fra byggeåret og gjelder for brønn på eiendom, gnr.13, bnr.4.

Eier beskriver hendelser med frosset vannledning mellom felles brønn og bolig pga for grunn montering i bakken og/eller manglende isolering av vannledningen.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

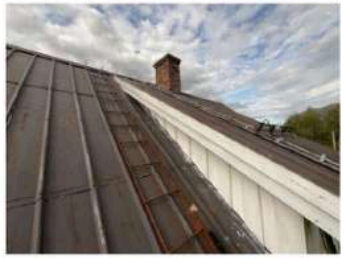
1992	Tilbygg	Tilbygg fasade nord og sør; soverom, kjøkken, stue og balkong.
2011	Modernisering	Renovering av sikringskap.

UTVENDIG

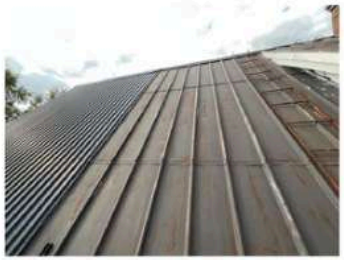
Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Yttertakstekkingen er med varierende alder fra byggeåret og senere tekkinger foretatt ved tilbygg av boligen ca.1992. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Taktekking



Taktekking



Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak og gjelder for del av tak fra byggeåret 1948.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret, 1992.



Takrenne

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Taknedløp, avslutning mot terreng



Pipe over yttertak

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere mangler stedvis. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og uteareraler, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret. Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.
Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhenger av typen taktekning, takvinkelen, takformen, oppbygningen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Disse forutsetningene er det derfor viktig å ta hensyn til ved prosjektering.
Bruk av snøfangere er funksjonsbasert der sikring av arealer mot nedfall av snø og is må planlegges og prosjekteres i hvert tilfelle. Ulike takteknings materialer med friksjonskoeffisient og antatt minste takvinkel som kan gi ras er ca. 3 grader for taktekkinger av metallplater.

Bortleding av takvann på terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten.

Takstige mangler tilstrekkelig innfestning mot tak. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Dagens beslagløsning ved pipe betraktes med risiko for svikt/lekkasje pga alder, utforming på beslaget og tilstand på teglstein/fuger over yttertak.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres der dette mangler.
Takstige må innfestes mot tak/konstruksjon.
Heldekkende pipebeslag må påregnes etablert.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene er med antatt bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående malt bordkledning.

Tilstandsrapport



Svertesopp

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Misfarginger, trolig svertesopp på utvendig bordkledning. Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger i veden og på overflater av maling, lakk og enkelte plaststoffer. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten av yttervegger, i vinduskarmer og på andre flater som utsettes for fuktighet.
I tillegg til en kosmetisk skade kan større mengde svertesopp svekke overflatebehandlingen og bidra til å holde på fuktigheten i treverket. Dette kan føre til en forsinke opptørking av trematerialer, hvilket innebærer en større risiko for råtesopp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflater med svertesopp må rengjøres/vedlikeholdes med egnet vaskemiddel.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelkeloft.



Tett utlufting i nedre kant av takkonstruksjonen

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Kaldloft på tilbygg fasade nord har ikke adkomst og er dermed ikke kontrollert. Kaldloftet bør gjøres tilgjengelig med mulighet for tilsyn.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipe i yttertak. Det er ikke registrert fukt på befaringen men forholdet må holdes under oppsikt, jfr pkt "Nedløp og beslag".

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen og i loftet forøvrig. Luftespalte mot raftekasser er tilnærmet tettet med isolasjon/spon/treflis og bidrar til begrenset utlufting av kaldloftet.

Det mangler dampsperre mot kald sone, fare for kondensering av fuktig luft ved lave utemperaturer.
Hanebjelkeloftet/kaldloftet på del av boligen har isolering av treflis/spon.

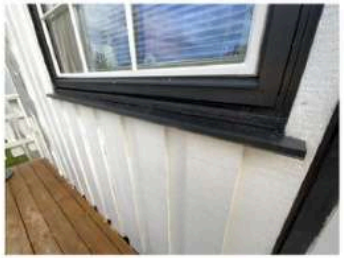
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Luke/adkomst må etableres mot kaldloft på tilbygg, fasade nord.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkelt glass. Vinduer må vedlikeholdes,smøres.



Omramming for nær beslag

Vurdering av avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Omramningen må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget for å hindre at fukt suges opp i endeveden. God klaring er også nødvendig for å kunne tette endeveden med beis eller maling og for å gi omramningen gode uttørkingsforhold.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Generelt vedlikehold må påregnes for vinduer. Enkelte vinduer har dårlig-/nedsatt funksjon pga rust/eire på bevegelige deler og komponenter og må smøres opp, etterbehandles og justeres der dette er nødvendig.

Dører

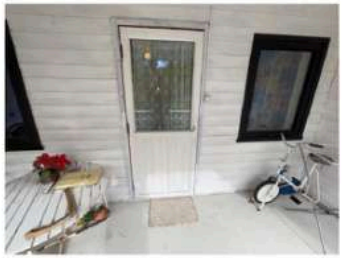
TG 2

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

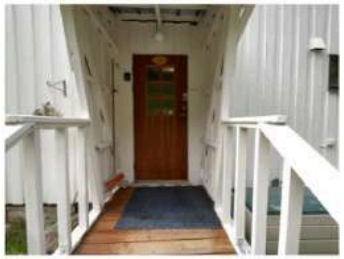
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.



Balkongdør 2.etg



Kjellerdør



Hovedinngangsdør



Balkongdør, 1.etg

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Omramming av dører er avsluttet for nær beslag - fare for fuktopptrekk og råte.
Det er pålagt plastplate i dørspeil på balkongdør, 1.etg., ikke fuktmålt.
Manglende utvendig terskelbeslag og tetting av kjellerdør - fare for fuktopptrekk og råte.
Manglende terskelbeslag og tetting av balkongdør, 2.etg - fare for fuktopptrekk og råte.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Omramningen av dør/vindu må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget for å hindre at fukt suges opp i endeveden. God klaring er også nødvendig for å kunne tette endeveden med beis eller maling og for å gi omramningen gode uttørkingsforhold.

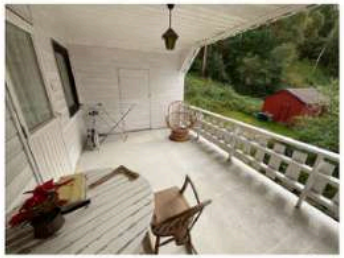
Utvendig terreng må justeres foran kjellerdør og terskelbeslag/tetting av døren må påregnes utført.

Terskel beslag og tetting av balkongdør 2.etg må påregnes utført.

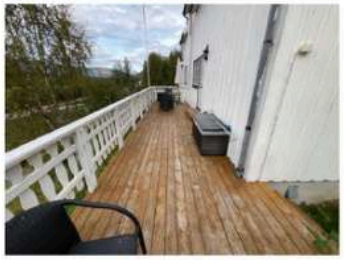
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Luftebalkong med adkomst fra gang i 2.etg.
Balkong med adkomst fra stue i 1.etg og fra terreng.



Luftebalkong, 2.etg

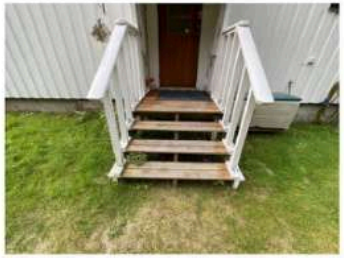


Balkong 1.etg

Tilstandsrapport



Nedre del av rekkverkstøtte



Trapp hovedinngang



Utette overganger mot vegger/underkant søyler

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettsjikt på balkong i 2.etg er av glassfiber/epoxy el. Tettesjiktet er med alder fra tilbygg av boligen ca. 1992.
Konstruksjonen oppbygging ble ofte utført uten utlufting og betraktes i dag med stor risiko for skader pga kondensering inne i konstruksjonen. Skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes selv om dette ikke visuelt kan påvises på befaringen eller ved fuktmåling.

Det er registrert råte i nedre del av rekkverkstøtter mot balkonggulv.

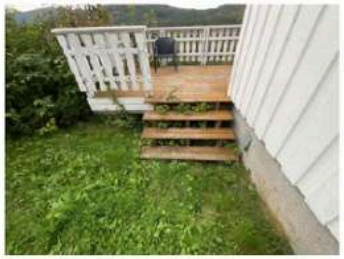
Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp mot hovedadkomst.
Tretrapp mot balkong fra terreng.



Trapp mot balkong

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat, malte gulvbord, teppebelegg og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater er tidvis moderniserte og er med varierende alder.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

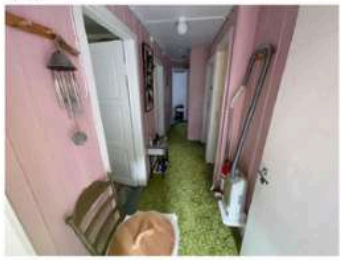
Tilstandsrapport



Overflater stue



Overflater kjøkken



Overflater gang, 2.etg

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag med alder fra 1948 er utført som stubbeloft og har trolig sagflis/spon som isolering om dette er benyttet. Forøvrig bjelkelag antatt isolert med alder fra byggeåret 1992.



Stubbeloft for eldre del av kjeller

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ca.17 mm gjennom hele rommet på målested i stue.

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

Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



Radonsertifikat

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe m/lufteløp. Ovn tilknyttet pipe i stue og kjeller/vaskerom. Sotluke er lokalisert i kjeller/vaskerom.
Pipe er opplyst renovert med nytt innvendig røykrør i 2019.

Tilstandsrapport



Ildsted/ peisovn i stue



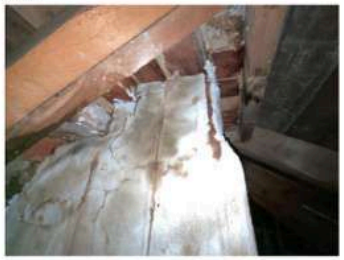
Jordgulv



Sotluke i kjeller



Fuktmerker/misfarging på grunnmur etter vannspeil/frittstående vann



Rennemerker etter sotvannn



Rør under grunnmur

Vurdering av avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Jordgulv på del av tilbygget kjeller, fasade mot nord.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller mangler ventiler.
Fuktmerker på del av grunnmur, fasade nord. Fuktmerker trolig etter frittstående vann med avrenning mot/inn i rommet. Det er påvist rørføring under grunnmur med avrenning mot rommet, jfr også pkt. "Grunnmur og fundamenter".

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

Krypkjeller

TG 2

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for tilbygg fasade sør. Krypkjeller har ikke adkomst og er dermed ikke kontrollert.

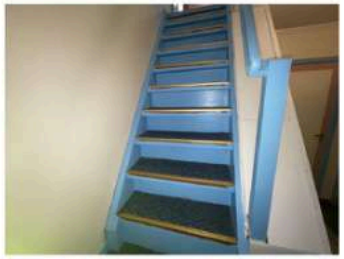
Vurdering av avvik:
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

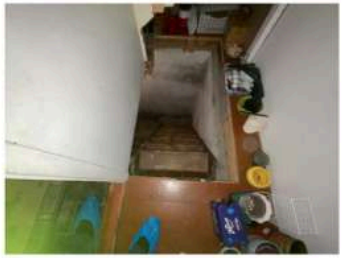
Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp. Dårlig innfesting av trapp



Trapp mot 2.etg



Kjellertrapp



Avslutning av trappeløper mot vegg i kjeller

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er avslutten mot vegg i kjeller, trappen oppfyller ikke tiltenkte funksjon.
Kantbjelke er ikke montert i trappestikk mot gulvbjelke - fare for nedbøyning/svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

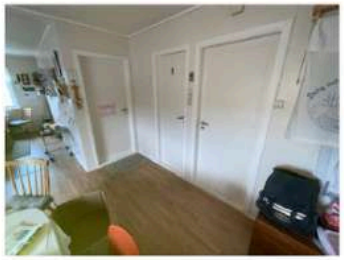
Kantbjelke må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

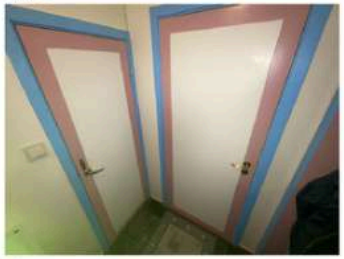
Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører..



Innvendige dører



Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

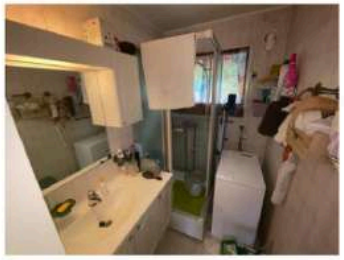
1.ETG > BAD

Generell

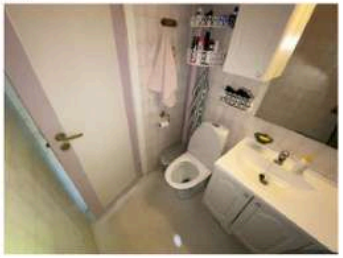
TG 3

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene. Badet er med ukjent alder, antatt ca.1970-tallet.

Våtrommet har baderomsinnreding m/heldekkende servantplate og lyssatt speil over servantplass. Det er dusjkabinett, klosette og opplegg for vaskemaskin på vegg. Ventilasjon via mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu. Sluk i gulv. Reflektorovn på vegg.
Vindu er etablert i våtsone.



Bad/Vaskerom



Bad/Vaskerom

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Våtrommet er fra ca.1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.9% på målestedet og betraktes uten avik.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Våtrommet har opplegg for vaskemnskin og skyllekar i stål. Sluk i gulv av støpejern fra byggeåret.
Det er i rommet etablert Vv-bereder på gulv, vannpumpe og trykktank, åpen rør- og el.føringer på vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrommet er bygget etter forskriftskrav fra før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Våtrommet er fra 1948 og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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

Kostnadsestimat avhenger av standardvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



Vaskerom



Vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrommet har omsluttende betongvegger.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen eik el.. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Planløsning er med mulighet for plassering av komfyr og kjøleskap.



Kjøkken



Kjøkken

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk
TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Vannledninger er med alder fra ca. 1965 og senere moderniserte rørføringer.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
TG 2

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er iflg eier med alder fra ca.1965 og etablert i bolig i forbindelse med etablering av septikkumme.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Vindusventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Manglende ventilasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner
TG 2

Varmepumpe etablert i stue, luft til luft modell.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank
TG 1

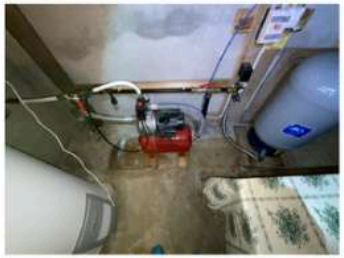
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i vaskerom, kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner
TG 2

Vannpumpe etablert i kjeller/vaskerom tilknyttet vannledning fra felles brønn på naboeiendom. Tilstand og alder er ikke kjent for pumpen, men opplyses fungerende.

Trykktank tilknyttet dykkpumpe i grunnboret brønn på egen eiendom. Dykkpumpe og trykktank er opplyst fungerende og med alder fra 2010.



Vannpumpe og trykktank

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Service på anlegg og komponenter er ikke kjent utført.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Service/ettersyn må påregnes.

Elektrisk anlegg
TG 3

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg er med alder fra byggeår og eldre moderniseringer. Kapasitet, standard og materialvalg på el.anlegg betraktes som normalt godt hensyntatt alder. Anlegget betraktes som normalt godt utbygget anlegg med lys og stikk.
Nye automatsikringskurser etablert i sikringskap desmber 2010.
Hovedsikring er 63 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2011 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Dokumentasjon mangler.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Automatsikringskurser etabler 2010. Opplyst av eier. Dokumentasjon mangler.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Det anbefales at dokumentasjon på elektrisk anlegg forsøkes innhentet. Elektrisk anlegg er skjønnsmessig vurdert og danner grunnlag for overstående betraktninger.
Utvidet el.kontroll anbefales basert på manglende dokumentasjon på utførte installasjoner.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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



Kursfortegnelse



Sikringskap

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold
TG 0

Tilstandsrapport

Det er etablert brann-/røykvarsler i hver etasje.
Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje.
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det er etablert brannslukkerapparat. For å opprettholde brannsikkerheten må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette må kunne dokumenteres. Kontroll av håndslukkere og brannslanger utføres hvert 5. år hos private.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert 6 kg pulver håndslokkerapparat i 1.etg .
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkerapparatet er fra 2015. Dokumentasjon vedrørende service på apparatet mangler - TG2. Service må påregnes
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert batteridrevet røykvarsler i hver etasje.

   Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK 10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.
   Boliger oppført iht eldre regelverk en Byggeforskriften 1985, hadde ikke krav til røykvarslere på oppføringstidspunktet. Disse boligene har idag krav til røykvarsler jfr. hjemmel i Brannvernlovgivning.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering er trolig fra byggeåret 1948 om dette er etablert. Konstruksjonen er skjult og eier har ikke kunnskap om forholdet. For spesifikk tilstand må kamerakontroll/inngrep gjennomføres. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

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

Utvendig fuktsikring av grunnmur er registrert på del av grunnmur mot fasade øst og nord og mangler klemlist.

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

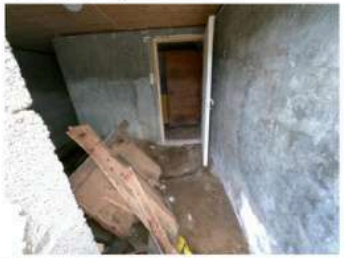
Grunnmur og fundamenter

TG 3

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong.



Sprekkdannelse etter setning



Del av ustabil grunnmur



Utsiging av masser under grunnmuren

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eldre del av grunnmur (trolig tidligere kjelleringang fra terreng) under kjøkken og soverom mot nord, betjener delvis understøttelse av bjelkelag for dette tilbygget. Grunnmuren for denne del av bolig betraktes som ustabil pga mangelfull understøttelse av muren mot terreng pga utsiging/utvasking av grunnmasser. Det er påvist skråriss på del av grunnmuren og brudd i betongplate som indikerer ustabil mur/grunnforhold . Avhengig av nedbørsmengder/grunnvann ol, kan avrenning mot rommet betraktes som medvirkende årsak til utsiging av grunnmasser/ustabilitet av grunn. Forholdene må utbedres.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Omtalte del av grunnmur må stabiliseres enten ved innfylling/stabilisering av grunnmasser eller etablering av ny bærende bjelker og fundamenter for denne del av bjelkelaget. Avrenning mot rommet må fjærnes/omlegges slik at stabilering av grunn opprettes. Kostnadsestimat vil avhenge av konstruksjonsløsning av forholdet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold

TG 2

Hellende vestlig terreng. Boligen ligger på avsats i terreng.



Terrengforhold, noe tilfall mot grunnmur



Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

- Utvendige avløpsrør/stikkledninger er av ukjent type og med alder fra 1965. Det er privat septiktank på eiendommen med antatt overløp til grøft.

- Utvendige private vann-/stikkledninger er av ukjent type, trolig plast, og med alder fra 1965 og 2010.

- Boligen er tilknyttet privat grunnboret brønn på egen eiendom med alder fra 2010, og benyttes idag som reservevannskilde. Brønnen er etablert med nedsenket dykkpumpe og tilkoblet trykktank i kjeller.

- I tillegg er boligen tilknyttet privat brønn beliggende på annen eiendom (gnr.13, bnr.4) og benyttes idag som hovedvannkilde. Brønn på naboeiendom er tilknyttet totalt 3 brukere. Det er ikke fremlagt avtale for drift og vedlikehold av denne brønnen.
Vannledning fra felles brønn er med selvfall over naboeiendommene til takstenheten/boligen og tilknyttet egen trykkpumpe i kjeller.
Det er ikke fremlagt avtale eller forhold som regulerer drift og vedlikehold av fellesanlegg, rørtrasè over annen eiendom ol.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger/stikkledninger fra byggeåret og gjelder for brønn på eiendom, gnr.13, bnr.4.

Eier beskriver hendelser med frosset vannledning mellom felles brønn og bolig pga for grunn montering i bakken og/eller manglende isolering av vannledningen.

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

Rør/ledninger som helt eller delvis utsatt for frost å må påvises og frostsikres/ gjennomgåes. Forøvrig er det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avtale vedrørende drift og vedlikehold av felles brønn, og etablering av rørtrasè over naboeiendom bør innhentes/etableres.

Vannkvalitet er ikke dokumentert og bør innhentes for begge brønnene.

Septiktank

TG 2

Septiktanken er av betong og er i daglig bruk, ukjent tilstand. Iflg eier fungerer tanken i dag uten avik.

Tilstandsrapport



Septiktank

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

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

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

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Beskrivelse
Frittstående bygning bestående av garasje m/biloppstilling. Bygningen har grunnmur i lettklinker. Det er støpt gulv i betong på antatt innfyllte løsmasser. Bærende grovt bindingsverk/stolpekonstruskjon pålagt utvendig stående trekledning. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater. Innsatt leddet garasjeport i tre. Innsatt vindu. Innlagt strøm med lys og stikk på vegg.
Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold.

Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Sprekk og retningsavik i grunnmur, trolig pga av utvendig jordpress mot muren. Elektrisk installasjon anbefales el.kontrollert. Retning- og høydeavik på gulv og vegger. Takrenner, nedløp og takfotbeslag mangler og bør monteres. Utvendig skade i takplater. Garasjens innfesting mot grunnmur må gjennomgåes og utbedres. Taksperre må innfestes i større grad mot vegg. Grunnmur mangler utvendig betongpuss. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Vedlikehold/utskiftinger må påregnes.



Garasje

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, må sikres eller utbedres. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående bygning bestående av uthus/bod. Bygningen er opplagret på støpte fundamenter der dette kan betraktes. Bjelkelag i tre pålagt spaltebord. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Bærende bindingsverk/stolpekonstruksjon i tre pålagt utvendig stående trekledning/spaltekledning. Innsatt vinduer og labankdør. Innlagt strøm med lys og stikk på vegg.
Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold.

Bygningen er underliggende begrenset kontrollert pga vanskelig tilkomst. Retning- og høydeavik på gulv og vegger - bygningens opplagring fasade øst må utbedres/sikres før bruk. Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Elektrisk installasjon anbefales el.kontrollert. Takrenner, nedløp og takfotbeslag mangler og bør monteres. Kontinuerlig innfesting mellom taksperrer og fundament må gjennomgåes. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Generelt vedlikehold/utskiftinger må påregnes for bygningen.



Uthus

Fjøs



Anvendelse

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Beskrivelse
Frittstående bygning på 2 etasjer bestående av dyrerom, låve, bod og tilbygg. Bygningen er opplagret på støpte fundamenter, trepæler og stedvis direkte på terreng der dette kan betraktes. Bærende konstruksjoner i laftet plank og bindingsverk/stolpekonstrukson. Det er bjelkelag i tre pålagt spaltebord/plank el. Salet selvbærende takkonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Det er innsatt vinduer og labankdør. Støpt låvebru i betong.
Bygning med enkel/begrenset standard - behov for vedlikehold.

Bygningen er begrenset kontrollert pga lagret innbo ol. Retning- og høydeavik på gulv og vegger - bygningens opplagring må generelt ubedres/sikres før bruk pga råte og manglende fundamenteringer. Takrenner og nedløp mangler og bør monteres. Låvebru er opplagret på treramme mot fjøsbygning og stablet natursteinstein - konstruksjonen må gjennomgåes/sikres før bruk pga varierende opplagringer mot terreng og ustabil natursteinsmur.
Bordkledning er stedvis montert for nær terreng, fare for fuktopptrekk og råte. Kontinuerlig innfesting mellom taksperrer og fundament må gjennomgåes. Bruksslitt bordkledning og vindskier. Generelt vedlikehold/utskiftinger må påregnes for hele bygningen.



Fjøs

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

190 m²/158 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Gang, 2 Vindfang, Bad, 6 Soverom, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Uthus, Fjøs
Bruksareal andre bygg: 155 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom beliggende på Østersida i Saltdal ca. 9 km sør for kommunesenteret på Rognan. Takstenheten har skjærmet beliggenhet i område med gode lys og solforhold. Det er god utsikt i vestlig retning, uten innsyn.
Eiendommens bygninger, i hovedsak tilleggsbygninger med fjøs og uthus, bærer preg av forfall og manglende vedlikehold og må påregnes istandsatt/sikret pga tilstand. Takstenhetens bolig og garasje må også påregnes påkostet med bakgrunn i etterslep på vedlikehold og moderniseringer.

Eiendommen ligger i et område med et fungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Med bakgrunn i takstenhetens standard, beliggenhet og øvrige omsetninger i område, vurderes takstenheten som lett omsettelig og som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikveien 122 ,8253 ROGNAN 87 m² 1896 3 sov	06-05-2019	1 690 000	**1 650 000**	0	1 650 000	**18 966**
2	Østersida 68 ,8252 ROGNAN 108 m² 1920 2 sov		1 750 000	**0**	0	0	**16 204**
3	Vikveien 116 ,8253 ROGNAN 136 m² 1970 3 sov	20-09-2021	1 450 000	**1 350 000**	0	1 350 000	**9 926**
4	Østersida 106 ,8252 ROGNAN 103 m² 1940 4 sov	29-08-2022	650 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**9 709**
5	Saltdalsfjordveien 183 ,8253 ROGNAN 123 m² 1973 3 sov	17-08-2022	0	**1 130 000**	0	1 130 000	**9 187**
6	Vikveien 54 ,8253 ROGNAN 125 m² 1935 4 sov	22-11-2020	1 900 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**8 000**

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt 2022	Kr.	2 601
Slamavgift - 2023, prognose	Kr.	3 364
Feiing/ Tilsynsavgift - 2022	Kr.	155
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**6 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**900 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**
Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 020 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 350 000**

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.etg	94	94	0	Stue , Kjøkken , Gang /Trapp, Vindfang , Bad , Soverom	
2.etg	49	44	5	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang /Trapp	
Kjeller	47	20	27	Gang /Trapp, Vindfang , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	190	158	32		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Markplan	26	0	26		Bod
Sum	26	0	26		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.etg	54	0	54		Dyrerom , Bod 2
2.etg	58	0	58		Låve
Sum	112	0	112		

Kommentar

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av bygningens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2023	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Roald Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	13	6		0	489521 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Østersida 138

Hjemmelshaver
Roald Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Østersida ca. 9 km fra Rognan sentrum i retning Røkland. Takstenheten 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, eiendommen gremser til Saltdalselva. Det er småbåthavn, lakseførende
vassdrag (Saltdalselva) m.fl. Lett adkomst mot store tur- og friluftsområder med gode rekreasjonsmuligheter.

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg .

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen, og 1 grunnboret brønn i sameie med 2 naboer i område. Grunnboret brønn er med alder fra ca. 2010 og har opplyst god vannkvalitet. Det er ikke foretatt analyse på brønnvann på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

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 etter planid. 2009005. Det anbefales at vedkommende setter seg inn i gjeldende plan med bestemmelser/endringer for område.

Om tomten

Eiendommen er en nedlagt landbrukseiendom og er opplyst uten drift siden ca.1965. Eiendommen er bestående av 6 parseller/teiger. Det er uavklart eierforhold for parsell 2 og 5 og inngår ikke i denne rapporten, forholdet må gjennomgåes.
Parsell 1, 3, 4 og 6 utgjør tilsammen 489,3 daa med arealer fordelt etter anvisning fra NIBIO (Norsk Institutt for Bioøkonomi);

- Fulldyrka jord - 7,3 daa.
- Innmarksbeite - 4,1 daa.
- Produktiv skog - 298,1 daa.
- Annet Markslag - 176,8 daa.
- Bebygd, samf, vann, bre - 3 daa.

- Teiger med produktiv skog er i hovedsak bestående av lauvskog med tildels vanskelig og bratt terreng med høy vanskelighetsgrad for utvinning/driftsforhold. Teigene er ikke besiktiget. Tomtearealet må ansees som ca. areal - for spesifikk areal må kartforretning gjennomføres.
- Eiendommen har ca. 298,1 daa produktiv skog med varierende bonitet, jfr vedlegg. Bonitet brukes i skogbruket som et uttrykk for markas evne til å
produsere trevirke. Det drives ikke skogsdrift på eiendommen.
- Eiendommen har ca. 7,3 daa fulldyrka jord og 4,1 daa innmarksbeite. Jordbruksarealet er fordelt på 2 parseller (Teig 1 og 6). Jordarten er ukjent men
beskrives som mold og morene/elvegrus el. Arealene er brakk og har ikke vært høstet siden opphør av driften ca. 1965.
- Erosjonsrisiko er ikke kartlagt.
- Eiendommen har fiskerett i Saltdalselva. Iflg eier gjelder retten 1 fiskestang mot betaling av grunneierkort på kr. 200,-. Fiskeretten gir ikke noe økonomisk
utbytte men kan ha rekreasjonsverdi.
- Eiendommen er med i elgvald. Jakta gir ikke økonomisk utbytte men kan ha rekreasjonsverdi.

Det i tilknytning til boligen opparbeidet og beplantet hageareal bestående av gruset adkomst, plenarealer og trær. Oppsatt flaggstang og tørkestativ. Gruset gårdsvei med noe stigning mot boligen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke innhentet eller vurdert. Ved salg eller kjøp av eiendom oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle servitutter og heftelser på generelt grunnlag.
Iflg eier er det privat avtale om adkomst over denne eiendom for eier av Østersida 142, eiendom 1840-13/19. Skiftelig avtale bør fremlegges/etableres.

Konsesjonsplikt

Iflg Eiendomsverdi er eiendommen konsesjonpliktig, der søknad om konsesjon må innhentes av kjøper ved kjøper ved erverv av eiendommen. Konsesjon kan medfører bo og/eller driveplikt av eiendom/skog, slik at dette må vies oppmerksomhet ved ervervet, jfr Saltdal Kommune for utfyllende informasjon.

Odel

Ved erverv bør odelsrett evnt. odelsfraskivelse gjennomgås/innhentes.

Kulturminner, rødlistede arter og verneplanter, SEFRAK-registrert

Ingen kjente.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0043924			

Kommentar
Utvidet Forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.08.2023		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	29.08.2023		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsverdi.no	26.09.2023		Innhentet	3	Nei
Gårdskart	27.09.2023		Innhentet	2	Ja
Samsvarserklæring el.skap	13.01.2011		Fremvist	2	Ja

Østersida 138, 8252 ROGNAN
Gnr 13 - Bnr 6
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QI1932

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Uthus og Fjøs



Fjøs



Fjøs, låvebru



Fjøs, opplagring



Utsikt



Utsikt

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, hva er verdiene? SOVE 2014 37, STUE 98

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja

Firmanavn/beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

X Nei
Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

X Nei
Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

X Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
13	6				

Adresse ØSTERSIDA 138 LIEN
Postnr. 8250 ROGNAN

Byggeår 1948 / 1992
Når kjøpte du boligen 1993
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. X Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
I F. AVTALENR: 0043924

Type villa/husforsikring X Standard X Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? ☐ Ja X Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn PETTERSEN
Fornavn ROALD
Ny adresse ØSTERSIDA 138
E-post roald@pettson.no
Tel. priv. 90999119
Postnr. Sted
Mobil

SELGER 2

Etternavn
Fornavn
Ny adresse
E-post
Tel. priv.
Postnr. Sted
Mobil

TILLEGGSKOMMENTARER

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

HUSET BLE UTBYGGET I 1991-~~92~~
-1992. OG DET BLE DAISOLERT MED
GLAVA OG STRINGLL. OG I 2010 BLE
DET BORET EN BRØNN TIL 55 METER,
SÅ HER ER TO VANNFORSYNINGS-
ENHETER. FELLESBRØNN MED ERLING
NORMANN & ARVID UNOSEN,
GÅRDEN HAR RETT TIL 1 FISKESLENG
I ELVA MOT Å BETALE GRUNNEIERKORT
KR. 200 PR. SESONG.
MULIGHETER FOR HYTTETOMT PÅ
LIFJELLET, MEN DER MÅ DET LAGES
REGULERINGSPLAN FØRST.
INNMAT I SIKRINGSKAP SKIFTET
DESEMBER 2010, NÅ ER DET BARE
AUTOMATSIKRINGER.
PIPEFORINGER I PIPA MONTERT I
MAI 2019. RANDOMSERTIFIKAT FRA
2016. HYTTEEIER KRISTIAN M. HILDAL
HAR VEIRETT TIL HYTTA SI.

Sted / dato: LIEN 29/8-23

Sign. selger 1: Roald Tuftin

Sign. selger 2:

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

Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: VANN SAMMEN MED TRE NABOER OG 1 STK. BRØNN SOMMER BORRET TIL 55 METER

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

[X] Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei
Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

[X] Nei Ja

Hvis ja, beskriv: NY PIPEFORING MONTERT 2019.

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

[X] Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

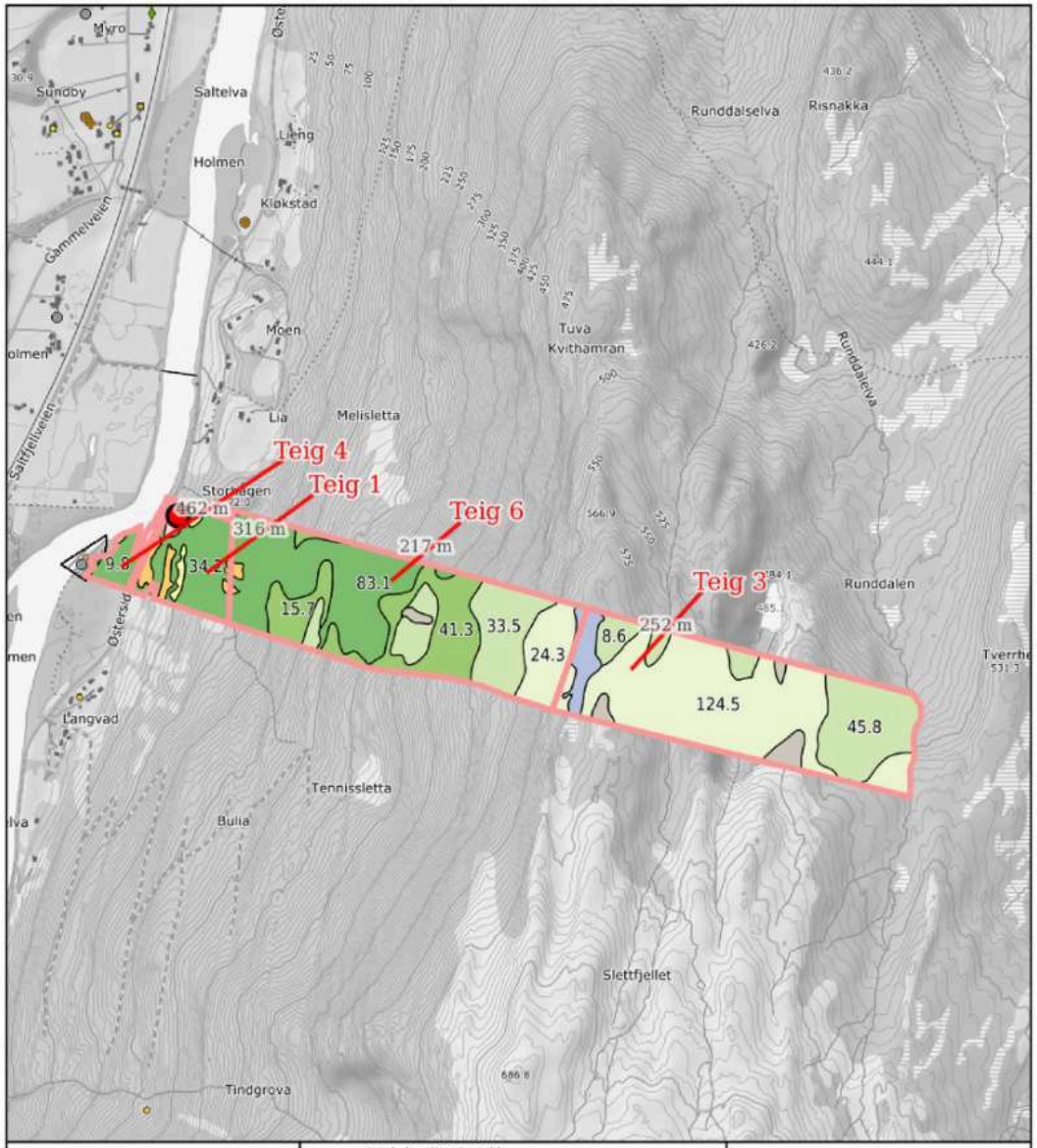
[X] Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei
Ja, kun av faglært
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.09.2023 11:37
Eiendomsdata verifisert: 27.09.2023 10:16

GÅRDSKART 1840-13/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
13/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

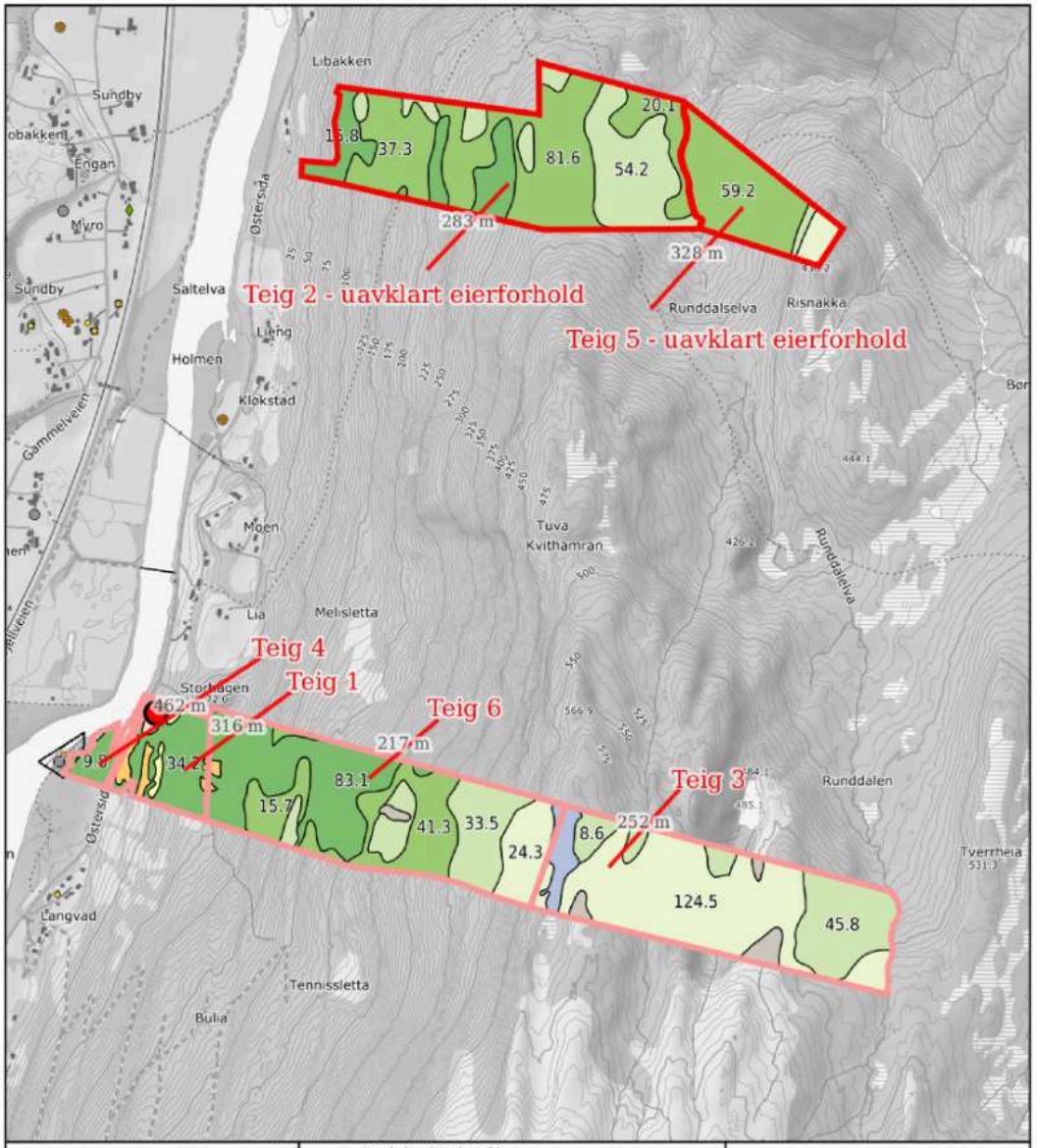
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	7.3	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	4.1	11.4
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	128.1	
Skog av middels bonitet	59.2	
Skog av lav bonitet	110.8	298.1
Uproduktiv skog	154.1	
Myr uten skog	12.1	
Åpen jorddekt fastmark	0.0	
Åpen grunnlendt fastmark	10.6	176.8
Bebygd, samf., vann, bre	3.0	
Ikke kartlagt	0.0	3.0
Sum	489.3	489.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.09.2023 11:41
Eiendomsdata verifisert: 27.09.2023 10:16

GÅRDSKART 1840-13/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
13/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	7.3	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	4.1	11.4
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	128.1	
Skog av middels bonitet	59.2	
Skog av lav bonitet	110.8	298.1
Uproduktiv skog	154.1	
Myr uten skog	12.1	
Åpen jorddekt fastmark	0.0	
Åpen grunnlendt fastmark	10.6	176.8
Bebygd, samf., vann, bre	3.0	
Ikke kartlagt	0.0	3.0
Sum	489.3	489.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig

Sjekkliste
Elektriker

Peder Brenne AS

Kunde	Fra
24629 - PETTERSEN ROALD LIEN 8250 ROGNAN	**Peder Brenne Installasjon AS** Tømmerveien 5/6 8250 Rognan Telefon: 75 69 40 00 Telefaks: 75 69 40 01 E-post: firmapost@peder-brenne.no Saksbehandler: TOMMY KRISTENSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 1002997 13. januar 2011	ROALD PETTERSEN LIEN 8250 ROGNAN	756 91220 909 99119

Opprydding, sjekket etterglemt verktøy og materiell	Utført		
Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Samtlige tilkoblinger er tiltrukket tilstrekkelig (moment)	Utført		
Jording av materiell/utstyr er utført der jording er påkrevet	Utført		
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Utført		
Kabelinnføring er tettet - også ubenyttede svekkinger/kabelføringer	Utført		
oplet måler riktig, sjekket dreieretning på skive	Utført		
Jordfeilbryter/varsling er testet	Utført		
Alle monteringsanvisninger er fulgt	Utført		
Avdekking og kapslinger er utført i henhold til NEC 400	Utført		
Alt materiell og utstyr er CE merket	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Ikke aktuelt		
Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg	Ikke aktuelt		

© ePocket Solutions AS 2006

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Peder Brenne AS

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Kunde	Fra
24629 - PETTERSEN ROALD LIEN 8250 ROGNAN	**Peder Brenne Installasjon AS** Tømmerveien 5/6 8250 Rognan Telefon: 75 69 40 00 Telefaks: 75 69 40 01 E-post: firmapost@peder-brenne.no Saksbehandler: TOMMY KRISTENSEN

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 1002997 13. januar 2011	ROALD PETTERSEN LIEN 8250 ROGNAN	756 91220 909 99119

Arbeidsbeskrivelse
RENOVERING SIKRINGSSKAP IHHT TILBUD 31.05.10

Samsvarserklæringen gjelder for: Nytt elektrisk anlegg
Anvendte forskrifter:
Anvendte normer:

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt	Utført		**99999 Mohm**
Driftsspenning	Utført		**235 V**

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 13.01.2011

Underskrift, installatør:

Peder Brenne AS
NO 9[illegible]51 851 MVA

© ePocket Solutions AS 2006



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Østersida 138,
8252 ROGNAN

- Utfylt av: Roald Pettersen
- Utfylt dato: 24.10.2023 kl. 08:48
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1995

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Full renovering av badet og instalering av dusj kabinett og toalett og annet nødvendig utstyr.

Faglært arbeid utført av ivars rørleggingsfirma på Rognan tror jeg.. Arbeidet ble ferdigstilt i 1992.

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Huset ble bygget ut i begge ender med tilbygg og isolert.

Faglært arbeid utført av Lokale snekkere. Arbeidet ble ferdigstilt i 1992.

Ja (2 av 2): det ble montert nye keramiske foringsrør i pipe. jobben utført av karl johan landstrøm.

Faglært arbeid utført av ny foringsrør i pipe montert i mai 2019. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

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

Nei

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

Ja: Mesteparten av alt elektriske ble skiftet ut.

Faglært arbeid utført av Brenne elektro på Rognan. Arbeidet ble ferdigstilt i 1992.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja: det ble borret til 57 meter og satt inn vannpumpe og foretatt instalasjon i kjelleren.

Faglært arbeid utført av nordnorsk brønnborring på Evenes i 2010. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

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

Ja: huset ble bygget ut ca 3meter i sørenden og ca, 5meter i nordenden

Faglært arbeid utført av profesjonelle snekkere. Arbeidet ble ferdigstilt i 1991.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Ble utført høsten 2015 vinter 2016 og målt i stu og kjeller.

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Ca 300 meter fra huset står ei hytte som tilhører Kristian Magnus Hildal som bor på Andenes og hytten står på egen tomt som er tinglyst. Og hann har veirettsammen med huseieren og bortover til hytta men om veiretten er tinglyst vet jeg ikke.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RAUMO	Beregnet areal	489521
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.12.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.74	Antall teiger	6
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [x] 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
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.08.2009 19.08.2009			Mnrvannmangler, 13/6, 14/1, 14/2, 14/4, 14/5, 14/6, 14/10, 14/12, 85/1
Etablering av feste Etablering av feste	11.03.2002			13/6, 13/6/1
Skylddeling Skylddeling	09.12.1976			13/6 (-538), 13/19 (538)
Skylddeling Skylddeling	24.08.1927			13/6, 13/10
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				13/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7435220.91	518224.52	0	Nei	210161.7	Noen fiktive grenser (NF)
Eiendomsteig	7435608.28	516754.74	0	Ja	46386.9	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Teig med flere matrikkelenheter	7436915.49	518192.58	0	Nei	69546.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7435455.4	517258.69	0	Nei	220401.2	Noen fiktive grenser (NF)
Eiendomsteig	7435595.78	516593.76	0	Nei	12571.2	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Teig med flere matrikkelenheter	7437041.29	517701.25	0	Nei	249627.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN ROALD [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lia, ØSTERSIDA 138 8252 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Østersida 138

Adressetilleggsnavn: Lia

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188766978		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	188766986		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	188766951		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	188766943		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188766978: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østersida 138	H0101	13/6	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 188766986: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygning 188766951: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/6	-	-	-	-	-

4: Bygning 188766943: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-13/6
NORKART
Utskriftsdato: 21.08.2023 10:13

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Østersida 138	-	13/6	-	-	-	-	-

Saltdal Kommune
Postadresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Dato: 21.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**13**	Bnr:	**6**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Østersida 138, 8252 ROGNAN**						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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

Utskriftsdato: 21.08.2023

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Østersida 138, 8252 ROGNAN								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

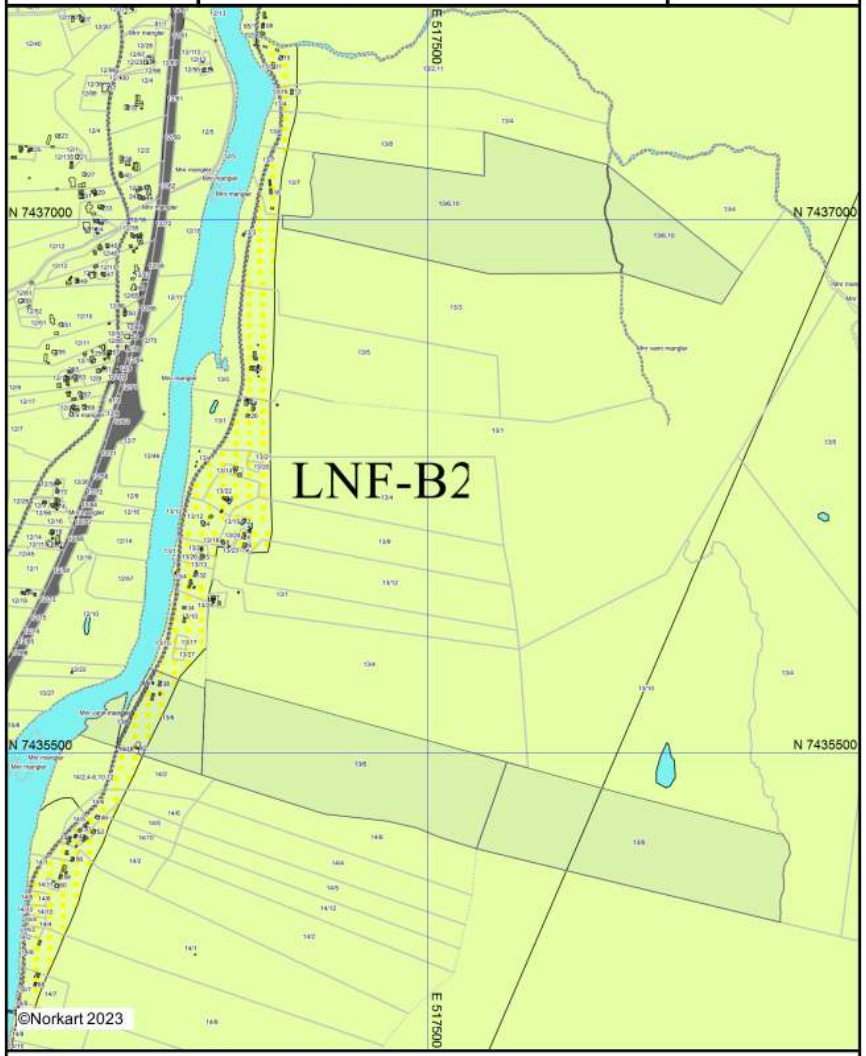
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/6
Adresse: Østersida 138
Dato: 21.08.2023
Målestokk: 1:15000

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
Boligområde - framtidig
Fritidsbebyggelse - framtidig
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
LNF-område med spredt boligbebyggelse - nå
LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - r
Kommuneplan-Områder for råstoffutvinning
Masseuttak - nåværende
Kommuneplan-Områder som er båndlagt et
Båndlegging etter annet lovverk - nåværende
Båndlegging etter annet lovverk - framtidig
Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
Vannareal for alment friluftsliv
Vannareal for allmenn flerbruk
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Jernbaneareal - nåværende
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

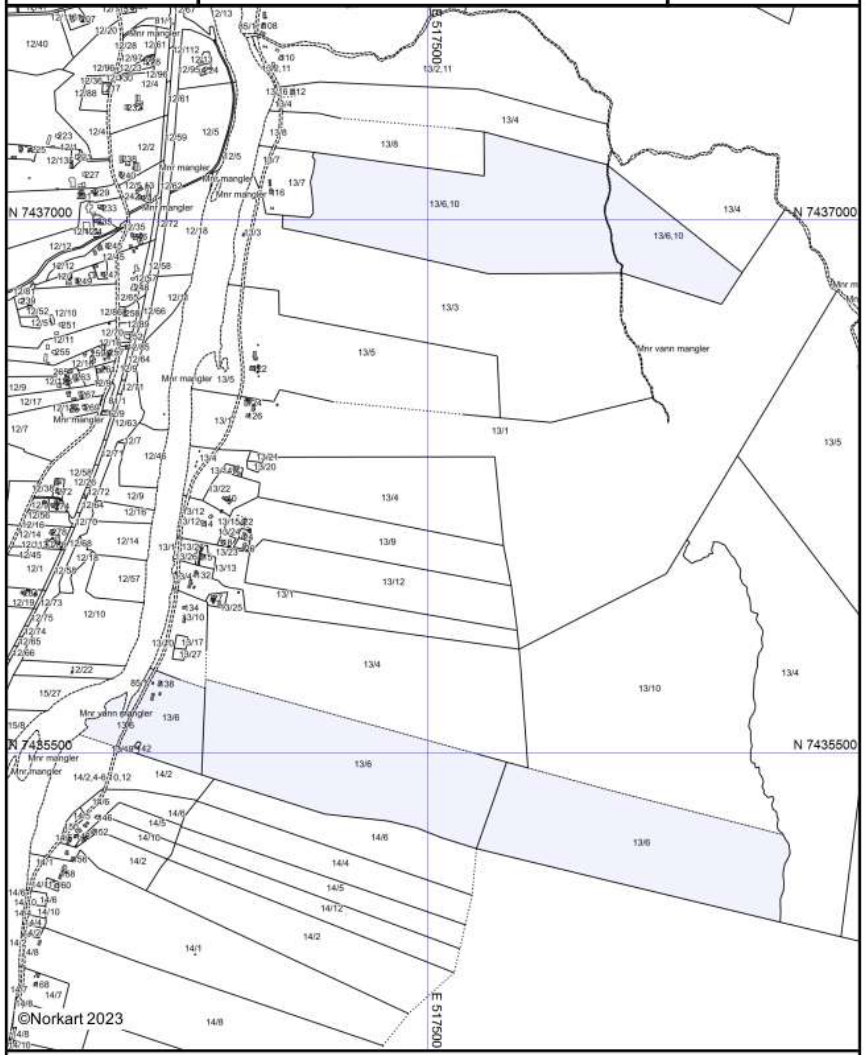
Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/6
Adresse: Østersida 138
Dato: 21.08.2023
Målestokk: 1:15000

N

UTM-33



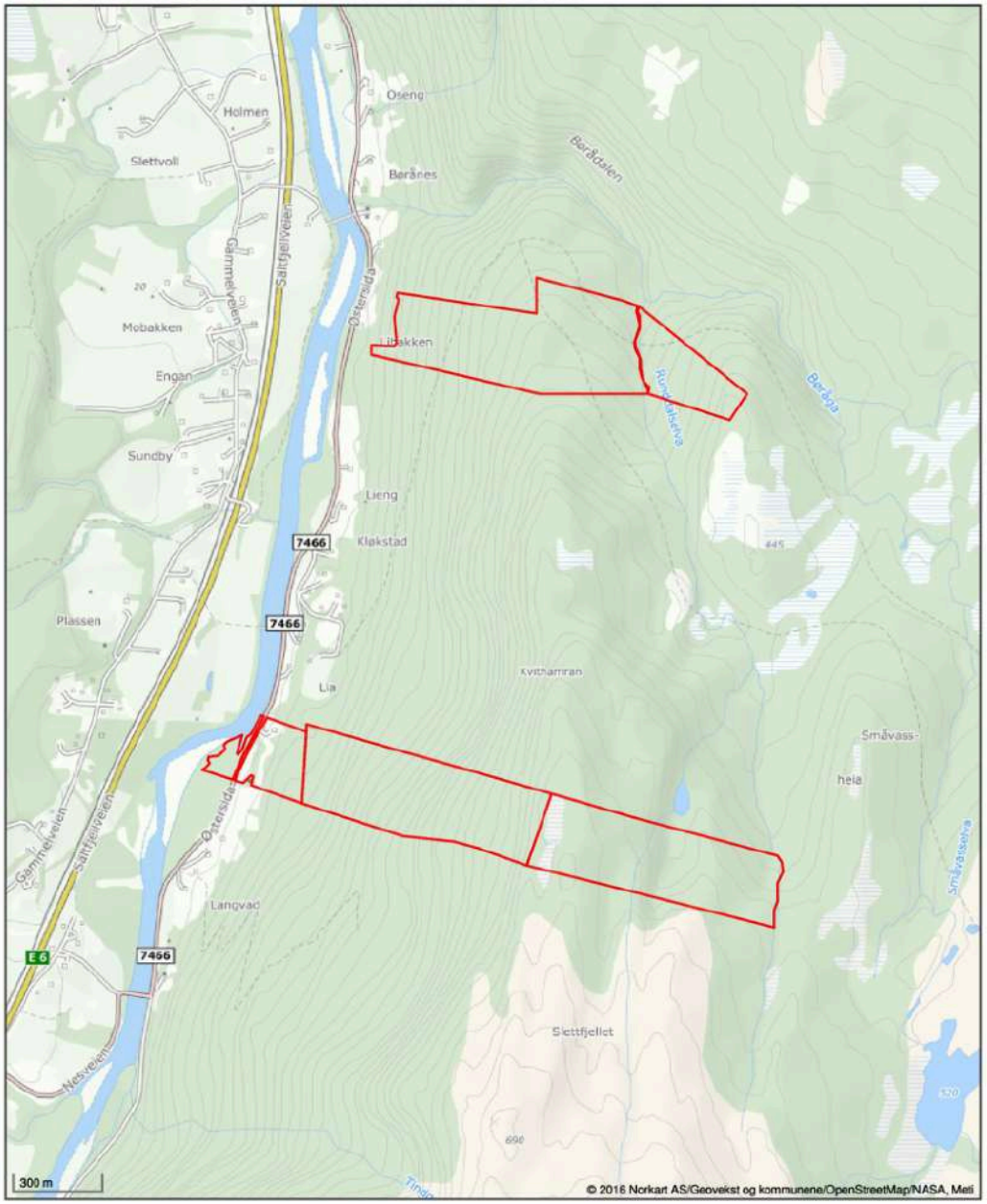
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Landbruksområder
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Skytebane
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Privat veg
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Landbruksformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 21.08.2023

Oversiktskart for eiendom 1840 - 13/6//

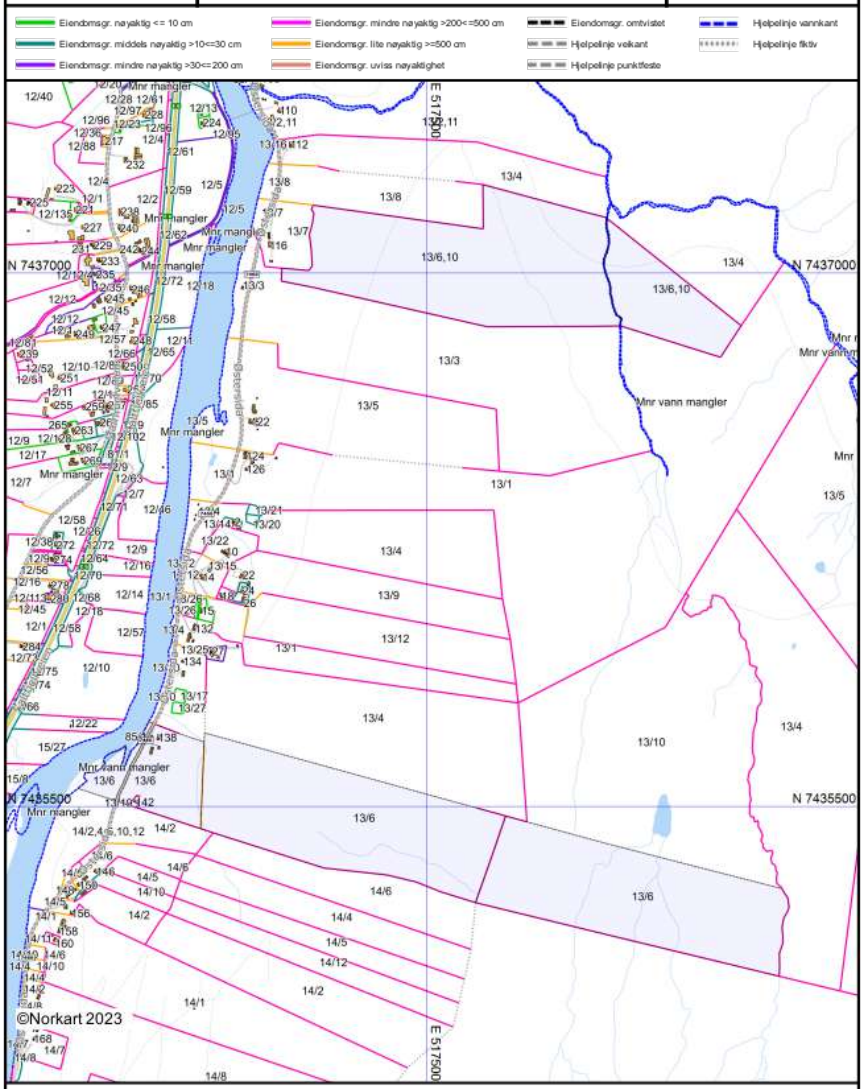


Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/6
Adresse: Østersida 138
Dato: 21.08.2023
Målestokk: 1:15000

UTM-33

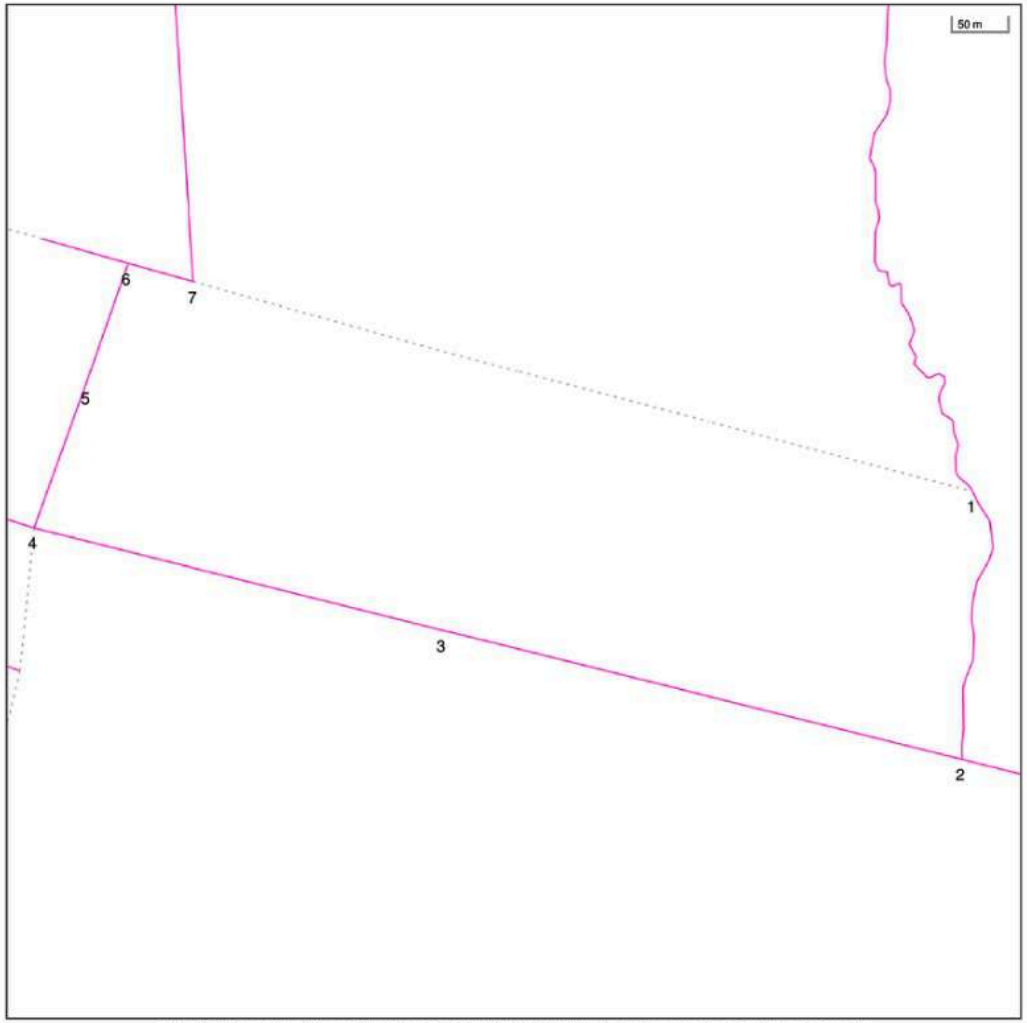


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 21.08.2023

Eiendomskart for eiendom 1840 - 13/6//

Teig 1 av 6

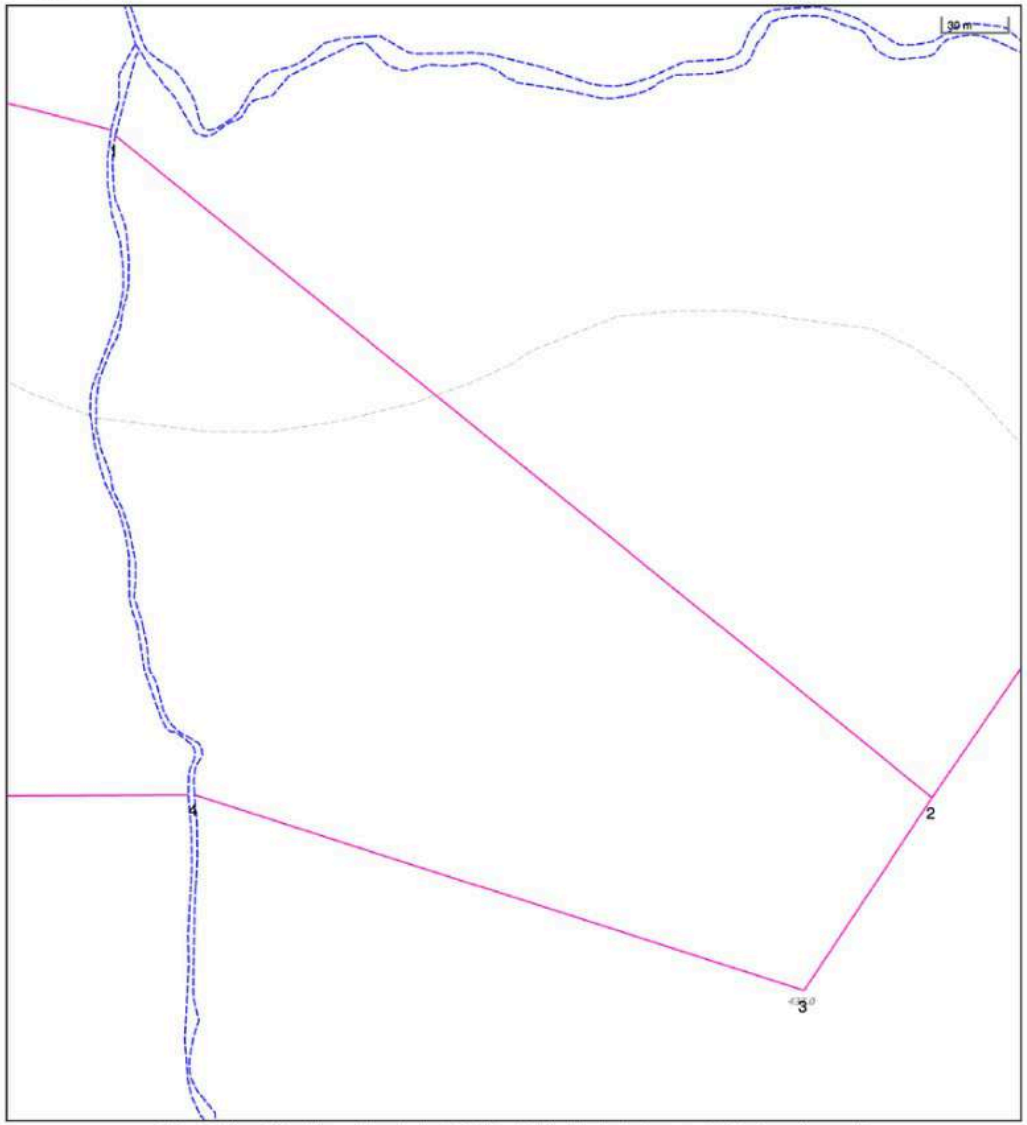


Teig 1 av 6

Areal	210 161,70 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435220,91	**Øst** 518224,52

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435268,56	518499,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	742,46	
2	7435022,33	518491,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	257,43	
3	7435137,82	518013,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	492,02	
4	7435229,41	517637,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	387,31	
5	7435363,38	517684,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	142,05	
6	7435473,23	517721,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	116,07	
7	7435456,88	517781,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	62,24	

Teig 2 av 6



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

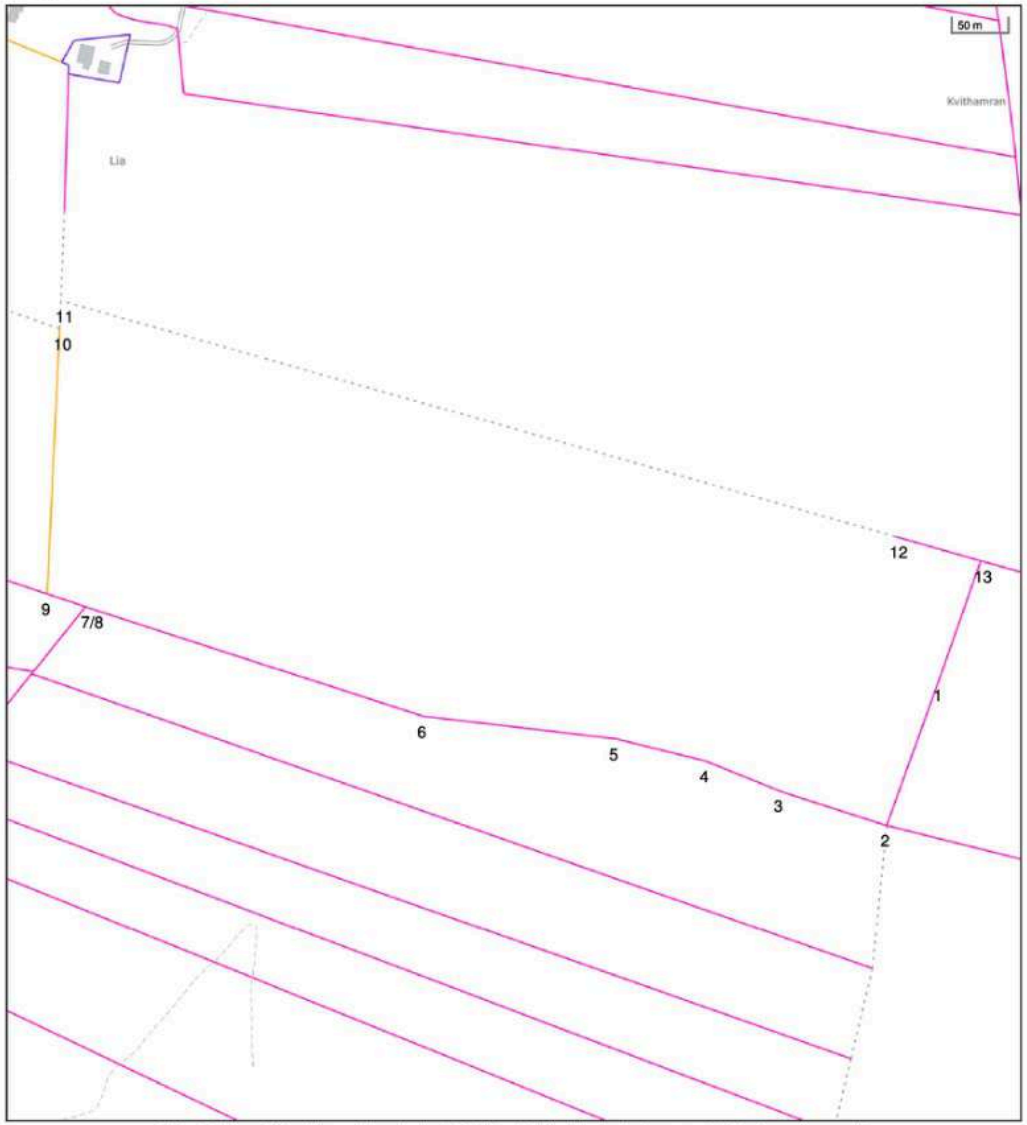
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 6

Areal	69 546,50 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7436915,49	**Øst** 518192,58

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7437153,46	518007,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	321,61	
2	7436852,04	518384,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	482,89	
3	7436763,07	518326,32	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	106,35	
4	7436851,11	518045,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	294,20	

Teig 3 av 6



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

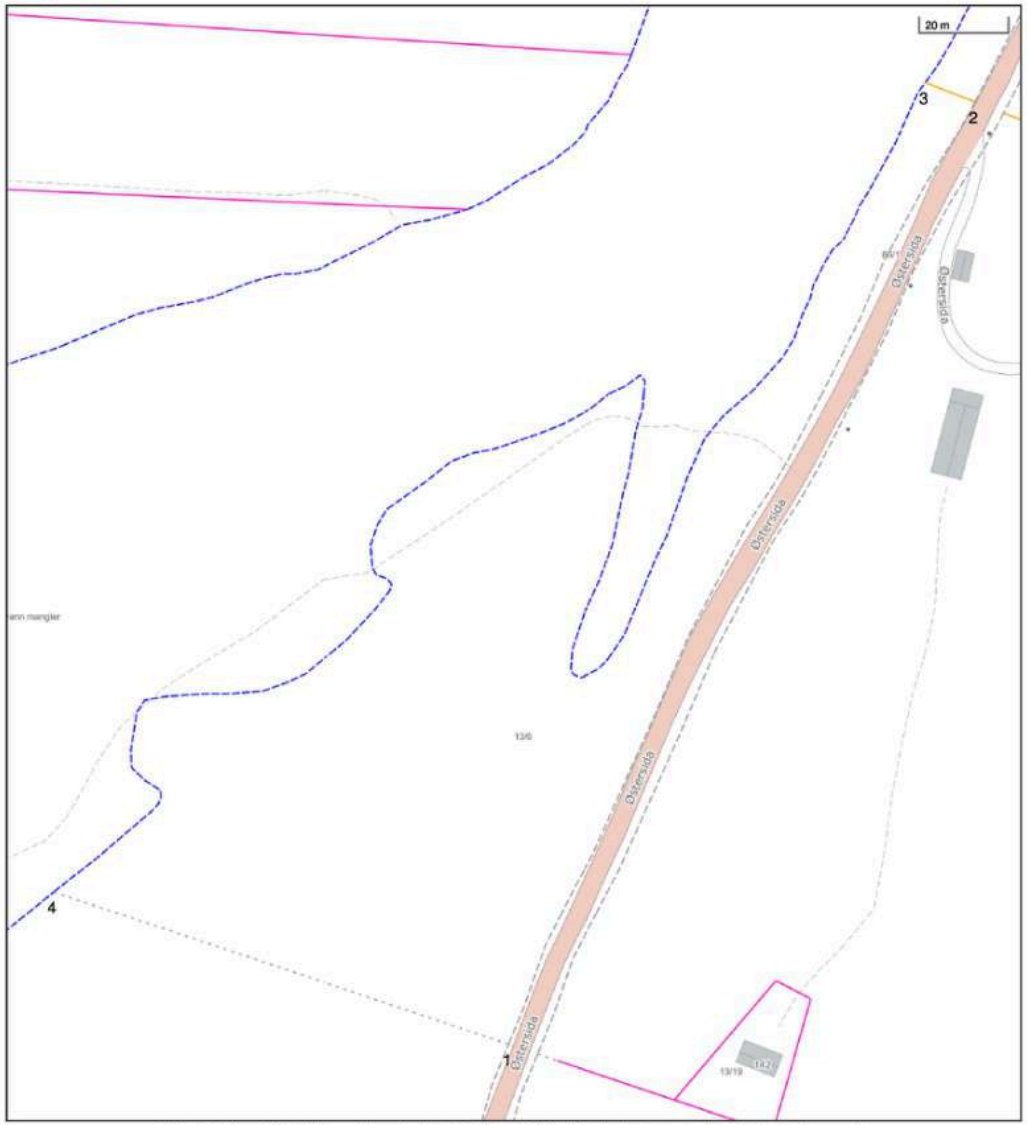
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	220 401,20 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435455,4	**Øst** 517258,69

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435363,38	517684,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	116,07	
2	7435229,41	517637,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	142,05	
3	7435260,28	517538,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	103,29	
4	7435287,55	517469,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	73,82	
5	7435307,43	517387,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	84,76	
6	7435326,78	517210,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	178,05	
7	7435424,7	516902,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	323,26	
8	7435425,81	516898,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,59	
9	7435437,36	516863,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,98	
10	7435681,16	516873,83	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	244,00	
11	7435706,76	516874,88	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,62	
12	7435495,02	517643,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	796,96	
13	7435473,23	517721,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	81,54	

Teig 4 av 6



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

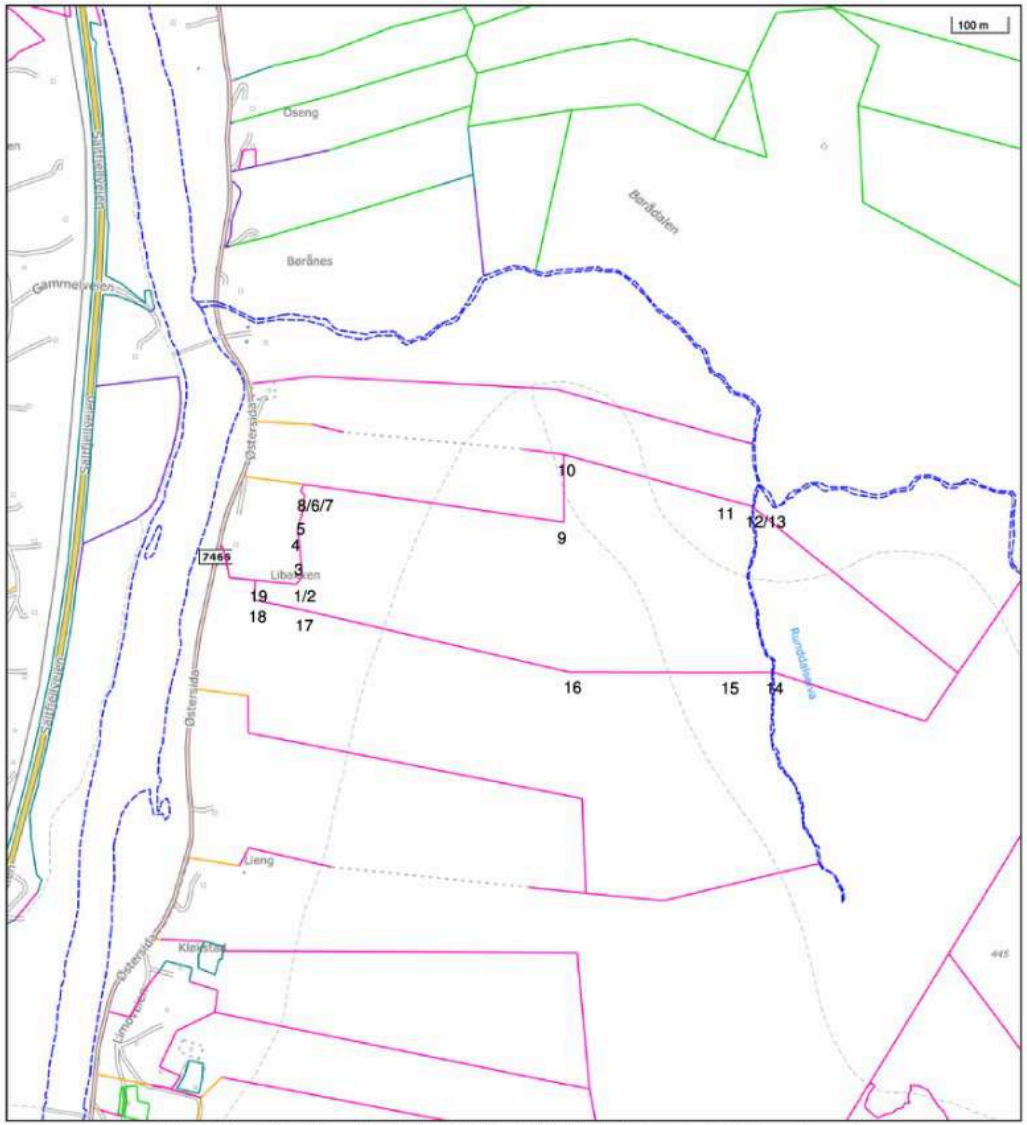
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 6

Areal	12 571,20 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435595,78	**Øst**	516593,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435516,28	516623,53	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	110,30	
2	7435733,48	516729,41	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	242,08	
3	7435737,85	516717,96	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,26	
4	7435550,69	516518,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	447,99	

Teig 5 av 6



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

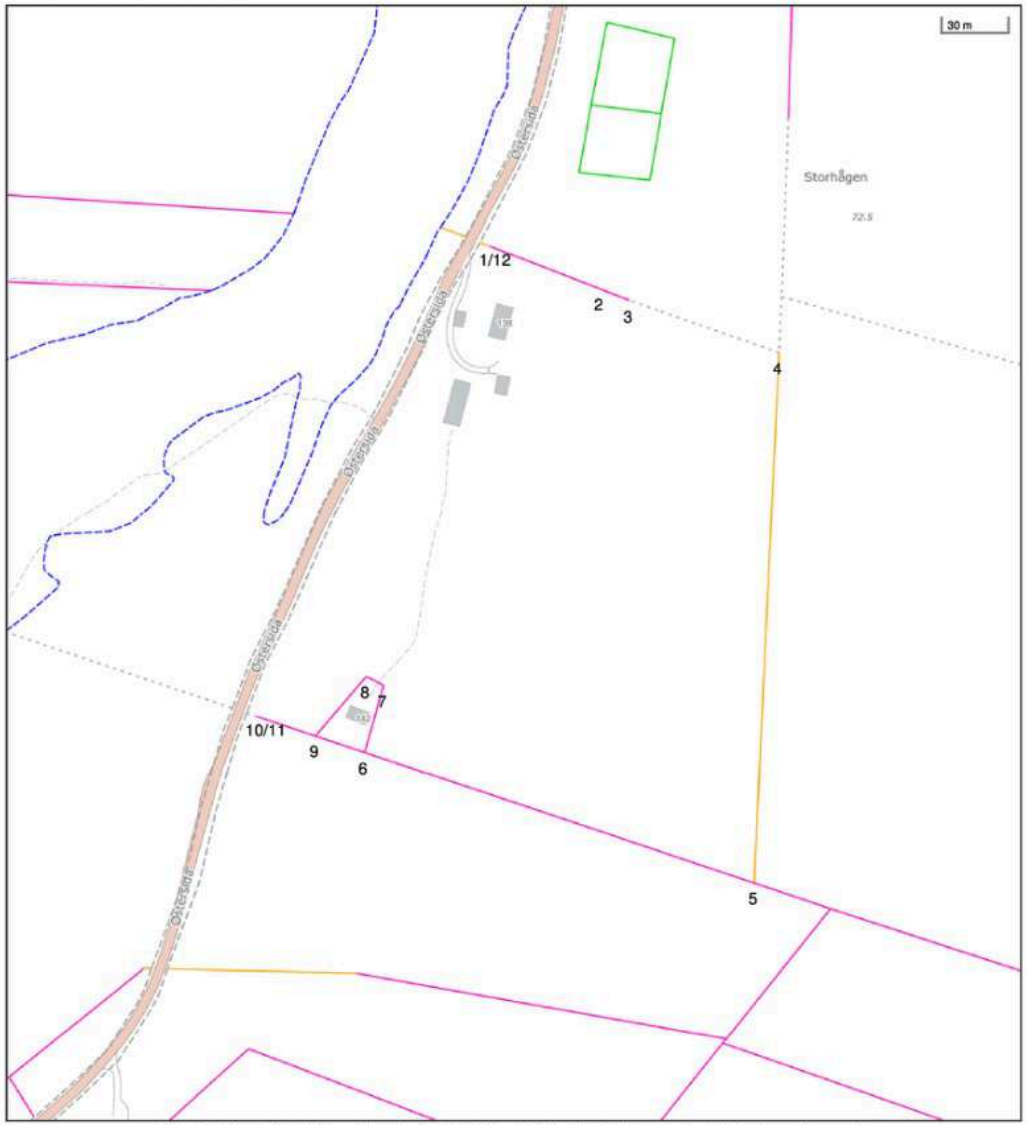
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 6

Areal	249 627,70 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7437041,29	**Øst** 517701,25

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7437006,89	517168,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	76,12	
2	7437020,21	517177,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,42	
3	7437063,71	517175,45	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	43,57	
4	7437108,4	517169,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,05	
5	7437137,45	517177,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,18	
6	7437170,22	517182,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,13	
7	7437177,79	517175	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,85	
8	7437190,93	517180,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,26	
9	7437124,29	517659,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	483,17	
10	7437248,66	517658	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	124,37	
11	7437169,66	517951,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	304,12	
12	7437156,77	518002,57	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	52,50	
13	7437156,05	518005,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,85	
14	7436850,99	518042,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	322,03	
15	7436850,14	517961,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	81,39	
16	7436848,77	517670,99	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	290,39	
17	7436960,22	517177,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	506,25	
18	7436977,39	517090,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	88,18	
19	7437013,72	517092,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,38	

Teig 6 av 6 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 6 (hovedteig)

Areal	46 386,90 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord** 7435608,28 **Øst** 516754,74

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435729,22	516740,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,88	
2	7435709,93	516791,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,06	
3	7435704,64	516804,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,83	
4	7435681,16	516873,83	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	72,82	
5	7435437,36	516863,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	244,00	
6	7435496,32	516684,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	188,97	
7	7435527,14	516692,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,99	
8	7435531,27	516684,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,00	
9	7435503,74	516661,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,98	
10	7435512,6	516634,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,38	
11	7435514,1	516630,18	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,82	
12	7435730,96	516735,99	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	241,74	

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

Utskriftsdato: 21.08.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østersida 138, 8252 ROGNAN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 751 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt boligbygging,Nåværende **Områdenavn** LNF-B28
	Delareal 639 801 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 48 m^2 **Arealbruk** Vannareal for almen flerbruk,Nåværende
	Delareal 142 498 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** G2
	Delareal 9 547 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** LNF
	Delareal 49 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 1840 Saltdal

J.nr.: 2/02

Målebrev nr.: R 93

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	13	1, 3, 4, 5, 6, 10	1
Bruksnavn/adresse			
Areal	Punktfeste		

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 forretningen	12.02.2002
Rekvirent	Gullaug Hansen, Harald Sigurd Hanssen,Terje Bakke, Karl Johan Karlsen, Håkon Karlsen, Einar Hugo Lieng, Synnøve Annie Pettersen, Johanne Marie Normann, Johan-Lorentz Normann
Bestyrer	Liv Røli
Forretning	Kartforretning for et punkt ay gnr. 13, bnr. 1, bnr. 3, bnr. 4, bnr. 5, bnr. 6 og bnr. 10.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rognan	12/2-02	Kjell A. Johansen	Liv Røli

TEKNISK ETAT
MÅLINGSVESENET

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

TINGLYST
- 5 APR. 2002
SALTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4096

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 4096 Tinglyst: 05.04.2002 Emb: 074
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-96

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/4096/74
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 10:24

MÅLEBREVKART

Gnr.: 13 | Bnr.: 1,3,4,5 6, 10 | Festenr.: 1

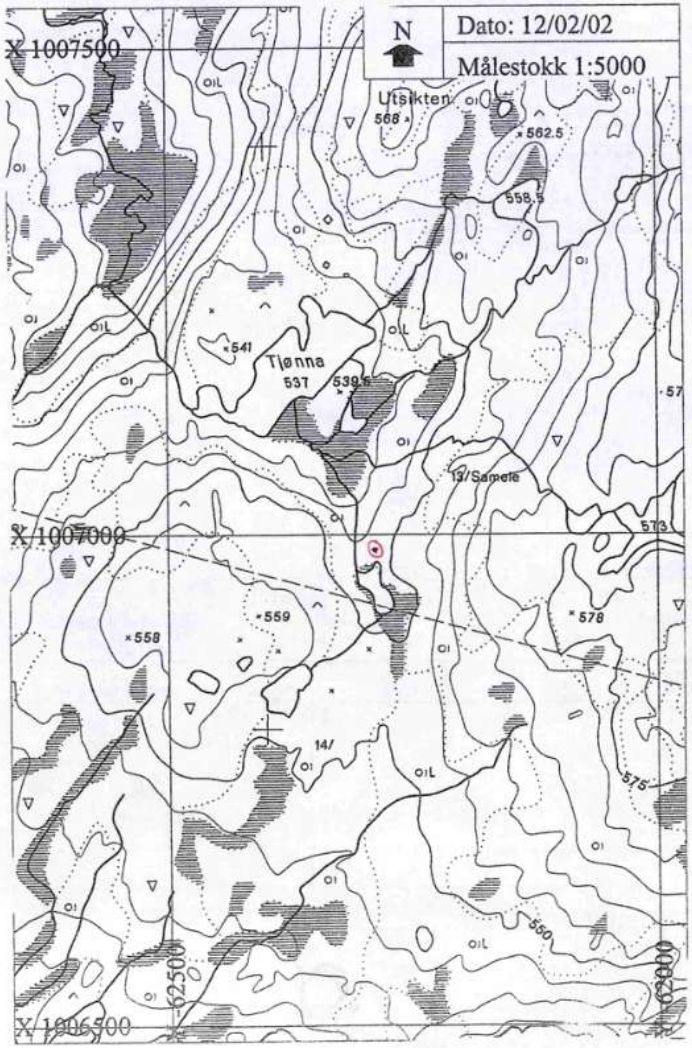
Representasjonspunkt: X 1005986 Y-62290 Z

Kartblad: ED210-5-1 | X | Landsnett

Målestokk: 1:5000 | Areal: Punkt

J.nr.: 2/02

Målebrev nr.: R 93



K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87

DBNR. 8839 / 1976. DBF. 9.12.1976

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skyldelingsforretning

Ons dag, den 10/11 1976. holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Raumo.

g.-nr. 13 br.-nr. 6 av skyld mark 0,75 i Saltdal kommune. Forretningen er forlangt av Bjarne Jakobsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Einar Bentsen

Johan Berntsen.

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Peder Jakobsen for Bjarne Jakobsen -Selger.

Peder Jakobsen for M. Hildal - Kjøper.

Av naboer:[3]) Milli Andreassen - Nabo.

Mennene valte til formann K Johansen.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0,538 dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 0,538 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4]) Nordvestre grenselinje mot b.nr.6 starter i pkt.A og går i nordøstlig retning 36,00m til pkt.B. Nordøstre grenselinje mot b.nr.6 går fra pkt.B 9,00m i sydøstlig retning til pkt.C.Sydøstre grenselinje mot b.nr.6 går fra pkt.C 32,00m i sydvestlig retning til pkt.D.Sydvestre grenselinje mot g.nr.14,b.nr.2 går fra pkt.D 23,80m i nordvestlig retning til utgangspunkt A.

---

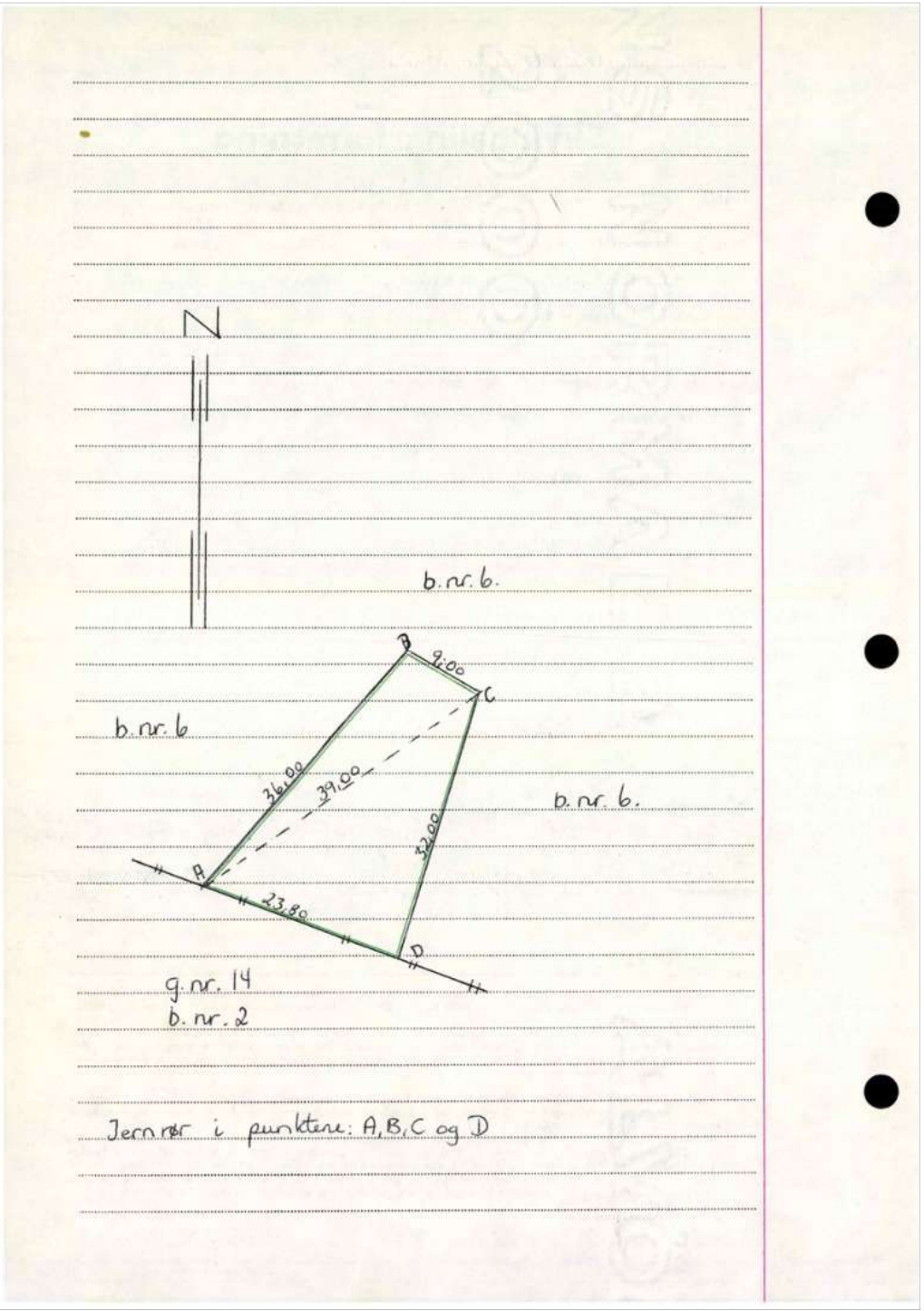
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Gem & Stenersen I Oslo 9-66.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:
a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 m/fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,74

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) „Heimly".

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at K Johansen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Bernhardsen Kjell Johansen Johan Bernhardsen

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingsforretningen er i samsvar med fylkeslandbrukesstyrets vedtak i sak 1743/76.

Bognan den 12/11 1976

SALTDAL JORDSTYRE
8250 BOGNAN

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 13 b.nr. 19 i Saltdal.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
KRISTIAN HILDAL	Doknr: 1301265 Tinglyst: 21.11.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: KONG HANSAT 49	
Postnummer: 8480 | Poststed: ANDENES	
Fødselsnr./Org.nr. 130850 [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
ROALD PETTERSEN	210244 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840	SALTDAL	13	6	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840	SALTDAL	13	19	0	0

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Sted	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/10-23	Kristian Hildal

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

TINGLYSE VEIRETTIGHETER FRA AVGIVER TIL RETTIGHETSHAVER. VEI TIL HYTTE (BNR 19). DENNE VEIEN BLE BYGD DA HYTTEN BLE BYGD. (<1978)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
SALTDAL 17/11-23	Roald Pettersen

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

GULE SIDER



* Saltdal

Avskrift.

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

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

Vannledning Börå - Rognan.

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

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

Sundby, den 18. juli 1956

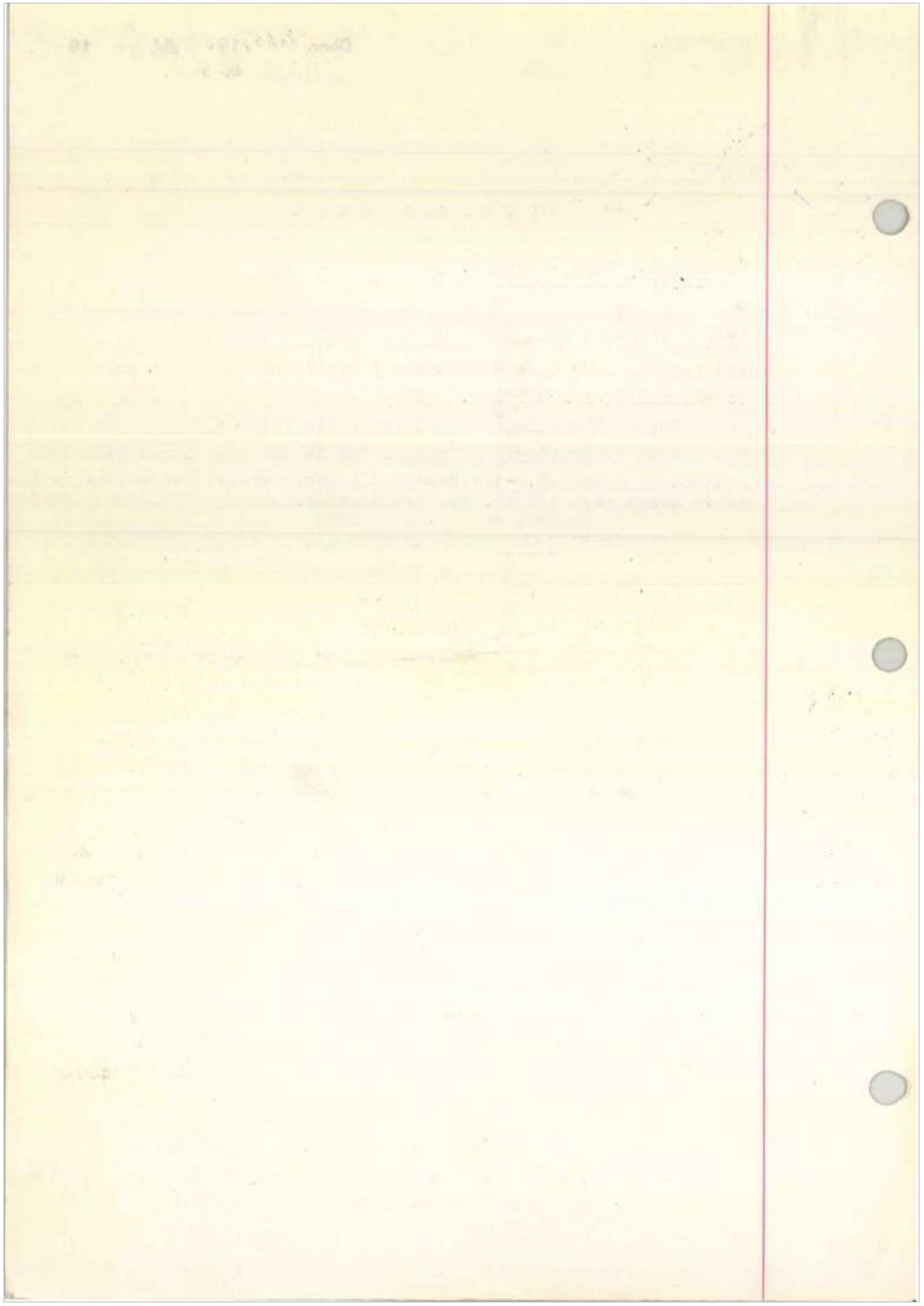
Gnr.	Brnr.	Eier	Underskrift.
12	33	Trygve Engan	Trygve Engan (sign.)
12	15	Jens Nilsen	Jens Nilsen (sign.)
12	25	Karl Jahnsen Erling - " -	Karl Jahnsen (sign.) Erling Jahnsen (sign.)
12	27	Peder Kristoffersen	Peder Kristoffersen (sign.)
12	13	Inga Bentsen	Inga Bentsen (sign.)
13	2 og 11	John B. Lieng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

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

I styret for A/L Rognan Vannanlegg:

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

Haakon Nestby (sign.)



enova

Energiattest

E

Adresse	
Østersida 138, 8252 ROGNAN	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263708**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188766978**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
271,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
355,98 kWh/m²	**73 286 kWh**

Østersida 138, 8252 ROGNAN

Detaljering

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

Østersida 138, 8252 ROGNAN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 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: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

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: 26230048 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Østersida 138, 8252 Rognan.
Gnr. 13, Bnr. 6, 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: 26230048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.02.2026

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no