

Velkommen til

Gammelveien 602, 8255 Røkland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gammelveien 602
8255 Røkland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eier
Byggeår	1930
BRA/BRA-i	356 / 196 m²
Soverom	4

Energimerke G

Velkommen til Gammelveien 602!

Eldre enebolig oppført 1930 - tilbygget 2008 beliggende like nord for Røklandsenteret. Her får du blant annet romslig planløsning med totalt 4 soverom, 2 stuer, 2 kjøkken, bad og stor tomt på ca. 119 mål. I tillegg er det rikelig med bod og lagringsplass i fjøs på ca. 160 kvm.

På Røkland finnes fasiliteter som barnehage, skole 1-10 trinn, idrettsanlegg, eldreboliger, dagligvare, bensinstasjon og kafe.

Gode sol- og lysforhold. Lett adkomst mot tur og utmarksområder, Saltdalselva, Junkerdal, Saltfjellet m.fl.

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
Gammelveien 602, 8255 Røkland

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 5, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 655 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 40 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 41 090,- 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. 11 278,- for 2025. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for Kloakkavgift/avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Årlig avgift til privat vannverk kr. 3 058,- for 2025 (Røkland vannverk). 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, vedlikehold og oppgraderinger av privat vannverk (Røkland vannverk), velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 196 m²
BRA - e: 160 m²
BRA totalt: 356 m²
TBA: 4 m²
GUA: 206 m²
ALH: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Våningshus/enebolig:
1. etasje BRA-i ca. 102 kvm
2. etasje BRA-i ca. 67 kvm
Loft BRA-i ca. 27 kvm

Fjøs:
1. etasje BRA-e ca. 80 kvm
2. etasje BRA-e ca. 80 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 gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 119 365 m² på eiet tomt jfr. matrikkelrapport Saltdal kommune datert 27.08.25.
Eiendommen er registrert som nedlagt landbrukseiendom og består av 4 teiger/parseller fordelt i områdene Storheia, Røklandsfjellet og Røkland. Arealene ligger spredt. Ifølge offisielle data fra NIBIO gårdskart utgjør eiendommen totalt ca. 119,36 daa, fordelt på:
- 5,9 daa fulldyrket jord
- 107,4 daa produktiv skog
- 2,9 daa annet markslag
- 2,9 daa bebygd areal, samferdsel, vann og bre.

Tomten rundt boligen fremstår opparbeidet med plen, prydbusker, trær og stedvis naturlig vegetasjon. Det er etablert gruset/gressdekket biloppstillingsplass, samt garasje og øvrige bygninger (bl.a. tidligere fjøs) som benyttes til lager og parkering. Arealdisponeringen vurderes å være i samsvar med eiendommens karakter og bruksstatus som nedlagt landbrukseiendom.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. 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. Evt. arealavvik aksepteres av kjøper.

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
1930 - Påbygget i 2008 ifølge opplysninger tilstandsrapport datert 24.09.25.

Innhold
Enebolig/våningshus:
1. etasje: BRA-i ca. 102 kvm: Bod, gang m/trapp, stue, kjøkken, vindfang/gang, bad, soverom, hagestue/vindfang, vaskerom.
2. etasje: BRA-i ca. 67 kvm: Bod, gang, stue, kjøkken, 3 soverom.
Loft: BRA-i ca. 27 kvm: Uinnredet loft
Krypkjeller: Matkjeller

Fjøs:
1. etasje: BRA-e ca. 80 kvm: Garasje, utedo, 4 lagerrom.
2. etasje: BRA-e ca. 80 kvm: 2 lagerrom.

Iflg. eier er det oppført en enkel, liten hytte/koie på eiendommen. Bygget er å anse som et totalrenoveringsobjekt og er ikke besiktiget av megler eller takstmann. Bygget har ikke noe teknisk verdi og er derav ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

I følge kommunen mangler godkjente byggetegninger fra byggeår på våningshus, fjøs eller hytte 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. Våningshus og fjøs er oppført i ca 1930, 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. Vedlagte tegninger forutsettes benyttet ved oppføring av tilbygg i 2008.

Standard
Nedlagt landbrukseiendom med oppført enebolig/våningshus med byggeår fra ca. 1930 og er senere tilbygget ca. 2008. Bygningen består av 2 etasjer, kaldloft og krypkjellere. Innvendig fremstår boligen med standard fra byggeårene kombinert med senere moderniseringer på eldre del. Den eldre/opprinnelige delen fra ca. 1930 har byggteknisk
standard preget av tidstypiske løsninger med nedsatt funksjon, skjevheter og forhold som ikke samsvarer med dagens krav.

Utvendig fremstår boligen med etterslep på vedlikehold, herunder fukt- og råteskader i enkelte konstruksjoner, værslitt kledning og behov for oppgradering av vinduer og dører. Tiltak må påregnes for å avdekke og gjennomføre nødvendige utbedringer i sin helhet, da dagens tilstand innebærer risiko for videre skader og redusert levetid dersom forholdene ikke
utbedres.

Det anbefales å setter seg inn i de beskrevne forholdene. Manglende vedlikehold og utbedringer vurderes å innebære risiko for både avdekket svikt og skjulte feil og mangler. Forholdene bør følges opp med nødvendige og dypere undersøkelser og tiltak for å sikre bygningens funksjon, levetid og forskriftsmessig sikkerhet.

Enebolig/våningshus - Byggeår 1930:
- Overflater innvendig:
Gulv består av parkett, laminat, furu og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater, mens himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater i 1. etasje er i hovedsak modernisert ca. 2008, mens 2. etasje i stor grad har opprinnelig standard. Slitasje vurderes som i samsvar med alder og normal bruk.

- Etasjeskiller og gulv:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er registrert vesentlige høydeforskjeller i flere rom:
Kjøkken 1. etg.: ca. 42 mm (hele rom), ca. 22 mm (innen 2 m). Stue 1. etg.: ca. 18 mm (hele rom), ca. 12 mm (innen 2 m). Soverom 2. etg.: ca. 25 mm (hele rom), ca. 12 mm (innen 2 m).
Stue 2. etg.: ca. 30 mm (hele rom), ca. 40 mm (innen 2 m). Det er store høydeavvik i gulv rundt pipe i 2. etasje, trolig grunnet faststøpt bjelkelag mot pipe. Enkelte dører i 2. etg. tar i gulv som følge av avvikene. Himlingsavvik i 2. etg. (ca. 70 mm) indikerer også ujevnheter i gulv på loft. Bjelkelag i opprinnelig del vurderes å være uten eller med begrenset isolasjon. Tilstanden kan ikke fastslås sikkert uten videre undersøkelser.

- Radon:
Boligen har ikke radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger. Radonmåling anbefales utført. Evnt tiltak bør påregnes med bakgrunn i måleresultat.

- Pipe og ildsteder:
Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør. Det er vedovn i stue (1. etg.), ved-/kokeovn på kjøkken (1. etg.), vedovn i loftstue og sot -/feieluke i gang/trapperom (1. etg.). Ildfast plate mangler under sot-/feieluke. Pipevanger er ikke synlige, hvilket gir usikkerhet knyttet til brannsikkerhet selv om stålrør ivaretar røykgassføring.

- Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med luker fra kjøkken (opprinnelig del) og gang (tilbygg 2008). Krypkjeller regnes som risikokonstruksjon grunnet høy sannsynlighet for fukt- og råteskader. Det ble registrert sopp- og muggvekst samt høy

luftfuktighet i krypkjeller under opprinnelig del, samt mangelfull utlufting. I kryprom under tilbygg (2008) er det observert kondens og vannansamling på fuktsperre på terreng, samt defekt vindsperre i stubbeloft. Fuktsperre på terreng mangler i eldre del.

- Trapper:
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene og enkel tretrapp til krypkjeller fra kjøkken. Det mangler rekkverk på én side av trappene, håndløper på vegg er enkelte steder manglende eller montert for lavt (60 dB i soverom/oppholdsrom).

Brannslukker:
Det er brannslukningsapparat i boligen fra 2010. Servicehistorikk er ikke dokumentert. Brannslukkere skal kontrolleres minst hvert 5. år av kvalifisert personell. Anbefales funksjonskontroll og vurdering av utskifting grunnet alder (>10 år).

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

TG3 - Utvendig:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert rekkverk på trapp mot hagestue, noe som utgjør et avvik fra krav til sikkerhet.

TG3 - Innvendig:
- Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- 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.
- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TG2 - Utvendig:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig på bad 1. etg. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vaskerom 1. etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Kjøkken 1. etg: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken 2. etg: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- 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.

- Selgers egenerklæring: Selgers egenerklæring er ikke utfylt da det er tre eiere av eiendommen. Morten Fiuren Tretteng og Frode Fiuren Tretteng eier 1/3 hver av eiendommen, men har aldri bodd i, eller hatt noe med boligen og tilhørende bygg å gjøre. Solveig Tretteng eier av 1/3 er representert av verge i salgsprosessen. Vergen har heller ikke bodd i, eller hatt noe med boligen eller tilhørende

bygg å gjøre.

Byggemåte
Enebolig/våningshus - Byggeår ca. 1930:
- Grunnforhold, drenering og terreng:
Byggegrunn er ukjent. Fuktsikring av grunnmur er ikke registrert. Dokumentasjon på drenering foreligger ikke, og kontaktperson har ikke kjennskap til om dette er etablert. Dersom drenering foreligger, antas den å være fra byggeåret. Konstruksjonen er skjult og kan ikke vurderes visuelt. Normal forventet teknisk levetid for drenering er 20-60 år, og mer enn halvparten av levetiden anses overskredet.

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinker (Leca e.l.). Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng. Det er stedvis registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som kan medføre vannansamlinger langs fasaden og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Terreng rundt byggverk skal ha minimum fall 1:50 ut fra bygningen i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet dersom ikke andre tiltak er etablert.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder, tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsledninger.

- Taktekking og undertak:
Taktekkingen består av skifertakstein på opprinnelig del og stålplatetak (Decra/Powertekk) på tilbygget del. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det er registrert mosevekst og generell slitasje som følge av elde. Mosevekst kan holde på fukt og medføre redusert uttørkingsevne, noe som øker risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning. Råteskader er påvist i underkant av takkasser ved kilrenne, hvilket indikerer
langvarig fuktbelastning og fare for videre skadeutvikling. Undertaket vurderes å være fra opprinnelig byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tilstanden vurderes som risikoutsatt og nær teknisk levetid.

- Takrenner og beslag:
Takrenner og nedløp i stål er fra byggeårene. Det er registrert punktvise lekkasjer og mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur. Avvikende utførelse er observert på beslag ved kilrenne og stedvis takfotbeslag. Råte er registrert ved takfot (nedre del bak kilrenne), trolig som følge av fuktbelastning over tid. Forholdet bør kontrolleres også på øvrige deler av bygningen. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Snøfangere:
Snøfangere mangler. Det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet, men dagens regelverk stiller krav der snø- og isras kan utgjøre fare for personer, husdyr eller bygningsdeler. Tiltak må vurderes ut fra takform, takvinkel, tekkingstype og lokale snøforhold.

- Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon på nyere del og åstak på eldre del. Det er registrert begrenset/dårlig ventilering samt avvik rundt gjennomføringer i takflaten (misfarginger/rennmerker etter sotvann ved pipe). Hele takkonstruksjonen er gjenbygget med panel, og skjulte deler kan derfor ikke vurderes. Konstruksjonene har skjevheter. Det er usikkerhet knyttet til fuktsperre i etasjeskiller eller yttertak, noe som gir risiko for kondensering og skjulte fuktskader.

- Yttervegger:
Yttervegger antas oppført i tømmer og/eller bindingsverk fra byggeårene med stående bordkledning av varierende alder. Det er stedvis ingen eller mangelfull lufting i nedre kant mot grunnmur, noe som begrenser uttørkingsevne. Fuktskader og råteskader er registrert i veggkonstruksjon og grunnmursvill, samt spredte råteskader i kledningen. Endeved er mangelfullt behandlet, noe som øker fuktopptak og nedbrytning. Skadene medfører risiko for videre nedbrytning og funksjonssvikt i veggens konstruktive og klimamessige egenskaper.

- Vinduer:
Vinduer er av varierende alder. Hoveddelen ble skiftet ca. 2008, men eldre/opprinnelige vinduer finnes i hagestue/vindfang og delvis på loft. Det er malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser, samt enkeltglass i krypkjeller, hagestue/vindfang og delvis loft. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og avvik rundt innsetting er registrert. Videre er det fukt- og råteskader påvist, slitte karmer med sprekker, samt høyt fuktnivå i treverk. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført, og råte i vannbrett er observert. Omramming er etablert for nær vannbrett, med fare for fuktopptrekk og skade i veggkonstruksjon.

- Dører:
Bygningen har malte dører med glassfelt mot hovedadkomst, hagestue og luftebalkong. Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte dører, samt utetthet mellom karm og dørblad med fare for kald trekk. Karmene er værslitte med sprekker, og hovedinngangsdør mot hagestue har råteskader.

- Balkong/terrasse:
Bygningen har luftebalkong i 2. etasje, terrasse ved hovedadkomst og platting ved hagestue/vindfang. Det er registrert fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen på balkongen. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men oppgradering er ikke påkrevd. Balkong/terrasse ligger over innredede rom med tettesjikt, noe som gir forhøyet risiko for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og utskifting anbefales. Balkongen har helling forover og bør kontrolleres for innfesting og skjulte konstruksjoner.

- Trapper:
Bygningen har tretrapp mot hovedadkomst og hagestue/vindfang. Rekkverk mangler på trapp mot hagestue, noe som er et avvik fra sikkerhetskrav.

Fjøs - Byggeår ca. 1930

Bygningen er oppført i to etasjer og inneholder flere lagerrom samt carport. Bærende konstruksjoner er av tømmer og stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående malt spaltekledning. Innvendige gulv består av jordgulv, støpt betong og tregulv direkte på terreng. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltakskonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Tilkomst til 2. etasje skjer via støpt låvebru. Bygningen har enkel standard og fremstår med begrenset teknisk utførelse.

Det er registrert råteskader i bjelkelag og gulvbord. På spaltekledning og vindski er det stedvis malingsflass. Det er observert retnings- og høydeavvik i gulv og vegger, og opplagring bør kontrolleres nærmere. Nedre del av spaltekledning og bæresøyler mot terreng viser fuktopptrekk og råteskader. Takrenner og nedløp mangler, hvilket gir økt fuktbelastning på konstruksjonen. Låvebru og tilhørende opplagring har synlige avvik og må sikres. Takkonstruksjon og bærende konstruksjoner bør gjennomgås med hensyn til

materialvalg og innfestinger. Bygningen vurderes å ha behov for løpende og omfattende vedlikehold. Tiltak for å ivareta bæreevne, stabilitet og funksjon må påregnes.

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

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Røkland i Saltdal kommune ca. 15 Km sør for kommunesenteret på Rognan. På Røkland finnes barnehage, skole 1-10 trinn, idrettsanlegg, eldreboliger, dagligvare, bensinstasjon, kafe og tog-/busstasjon med daglige avganger mot Fauske, Bodø, Trondheim m.fl. På Rognan finnes fasiliteter med variert tilbud innen handel-, kultur- og off. tjenestetilbud. Kort vei til store tur- og utmarkområder, Saltdalselva, Junkerdal Nasjonalpark, Skaiti, Graddis og Saltfjellet. Det er toglinje gjennom område. Eiendommen har normalt gode lys- og solforhold.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for våningshus/enebolig, fjøs og hytte/koie. Bygg er oppført i ca 1930, 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 fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for tilbygg oppført 2008. Ifl. matrikkelrapport Saltdal kommune datert 27.08.25 er tilbygget registrert med igangsettelsestillatelse 23.05.08 samt registrert tatt i bruk 14.09.15. Det foreligger også tegninger for tilbygg registrert i kommunens arkiv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

er ikke funksjonstestet.

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune 2009-2013, hvor arealet er avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse (planid. 1997002). I tillegg berøres eiendommen av reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs E6 og Hemmoen (planid. 1979003). Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende planer med tilhørende bestemmelser og eventuelle endringer for området.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med direkte avkjøring fra Gammelveien. Adkomsten vurderes som funksjonell og tilfredsstillende. Eiendommen har opplyst vannforsyning fra Røkland vannverk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på leveranse, og verken kostnader eller vannkvalitet er undersøkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra Røkland vannverk som bekrefter leveransevilkår, vannkvalitet og kostnader knyttet til tilkoblingen. Eventuelle avvik eller restriksjoner bør avklares med vannverket eller kommunen. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Tilstanden vurderes som funksjonell, og det er ikke registrert opplysninger om avvik eller driftsproblemer. Det må likevel påregnes at stikkledninger har begrenset levetid og at tilstanden kan endres over tid.

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

Skattemessig formuesverdi
Innhentet fra Skatteetaen
kr 625 763,- for 2024
Gjelder som primærbolig

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.

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

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

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

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers

kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

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

Eier
Solveig Tretteng, Frode Fiuren Tretteng og Morten Fiuren Tretteng

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900061
Dato: 27.05.1847
Grensegangssak
Kvæl og Røkland
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900127
Dato: 14.04.1885
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900201
Dato: 17.02.1914
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 900205
Dato: 18.09.1914
Grensegangssak
Røkland og Statens høyfjell
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900215
Dato: 23.11.1926
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok
Dagboknr.: 900269
Dato: 10.06.1929
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskifting
Dagboknr.: 2437
Dato: 18.12.1937
Utmarken på Røkland
Overført fra gnr 20 bnr 17
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2879
Dato: 10.11.1950
Vegvesenets betingelser vedtatt

Jordskifte
Dagboknr.: 4426
Dato: 26.10.1966
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 4805
Dato: 16.09.1972
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med utbygging av vannverk
Rettighetshaver: Røkland Vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 8097
Dato: 12.12.1973

Grensegangssak
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

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8037
Dato: 30.06.1995
Fraskrivelse av bruksrett til planovergang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 412124
Dato: 24.05.2013
Avtale vedr vannuttak og klausulering i forbindelse med grunnvannsuttak fra fjellbrønner,
Vannuttak maksimalt avgrenset til 400 kubikkmeter pr døgn
Arealrestriksjoner.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 82 670,- (inkl. mva). I tillegg betales direkte utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25 000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag grunnpakke og markedspakke dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Kostnader til eksterne utlegg kommer i tillegg til meglers vederlag og må dekkes av oppdragsgiver. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)

•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-09-2025 av Ånar Knedal i Apta AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no.

Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 24.09.25
Selgers egenerklæring, datert 31.08.25
Energiattest, datert 24.09.25
Matrikkelrapport, datert 27.08.25
Grunnkart, datert 27.08.25
Kommuneplankart, datert 27.08.25
Reguleringsplankart, datert 27.08.25
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i

forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 982 59 109
Epost: daniel.eriksen.martinsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 45, 8200 Fauske
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


602






















































































602


602

Plantegning



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

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

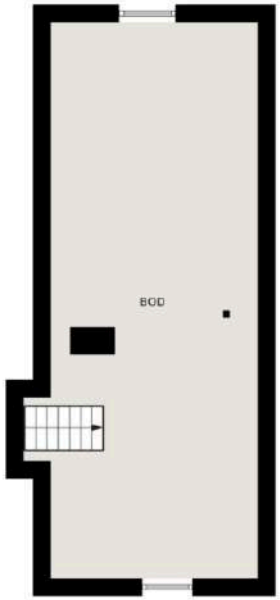
Plantegning



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

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

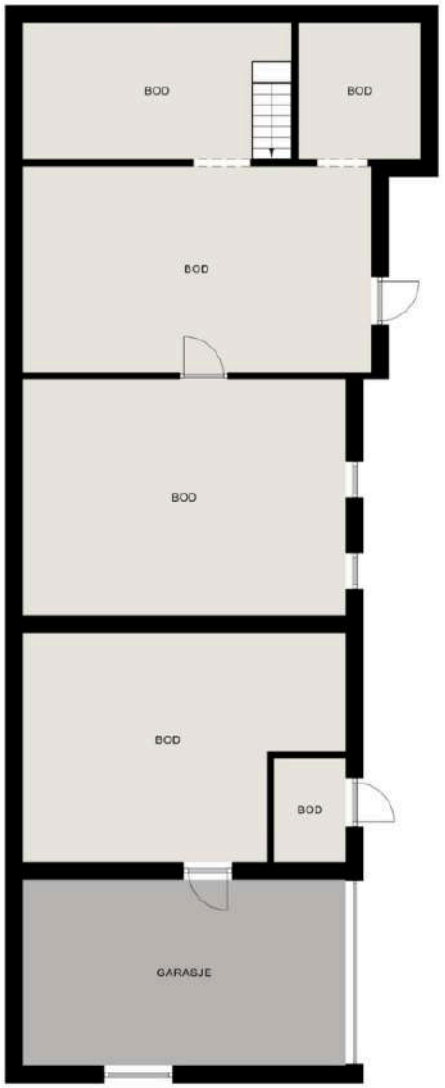
Plantegning



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

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

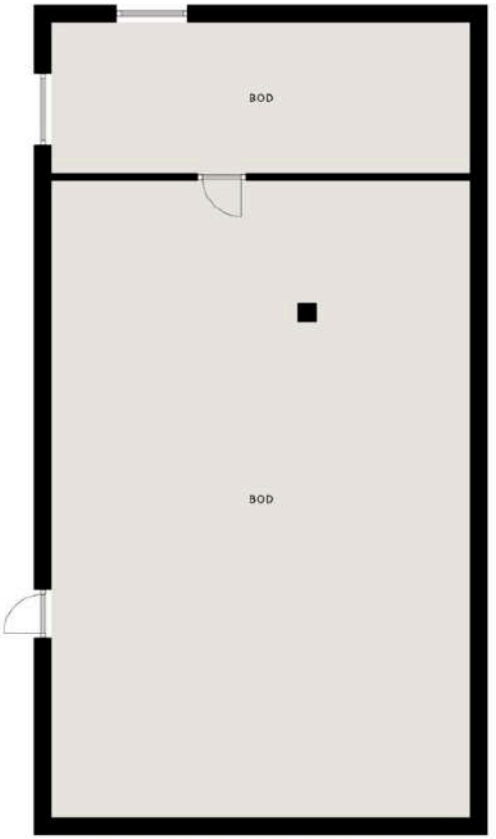
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

GAMMELVEIEN 602

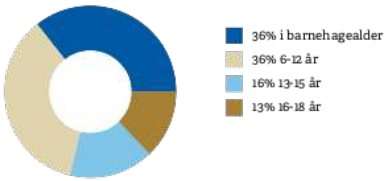
OFFENTLIG TRANSPORT

Røkland nord Linje 472	**1 min** 0.1 km
Røkland stasjon Linje F7	**14 min** 1.3 km
Bodø lufthavn	**1 t 28 min**

SKOLER

Røkland skole (1-10 kl.) 171 elever, 13 klasser	**4 min** 0.4 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**12 min** 12.9 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**38 min** 42.8 km

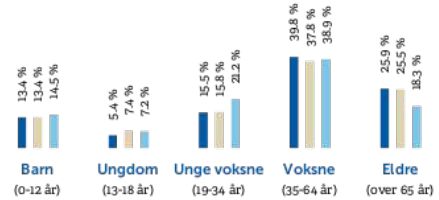
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Røkland	241	144
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Knekthågen barnehage (1-5 år) 39 barn	**10 min** 0.7 km
Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 35 barn	**10 min** 7.6 km

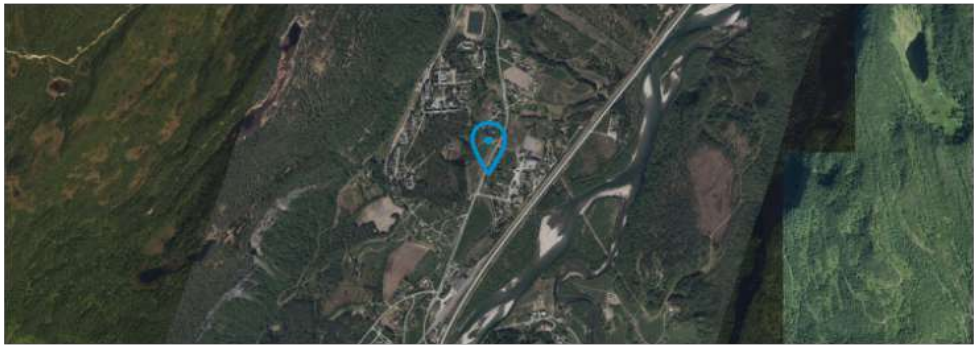
DAGLIGVARE

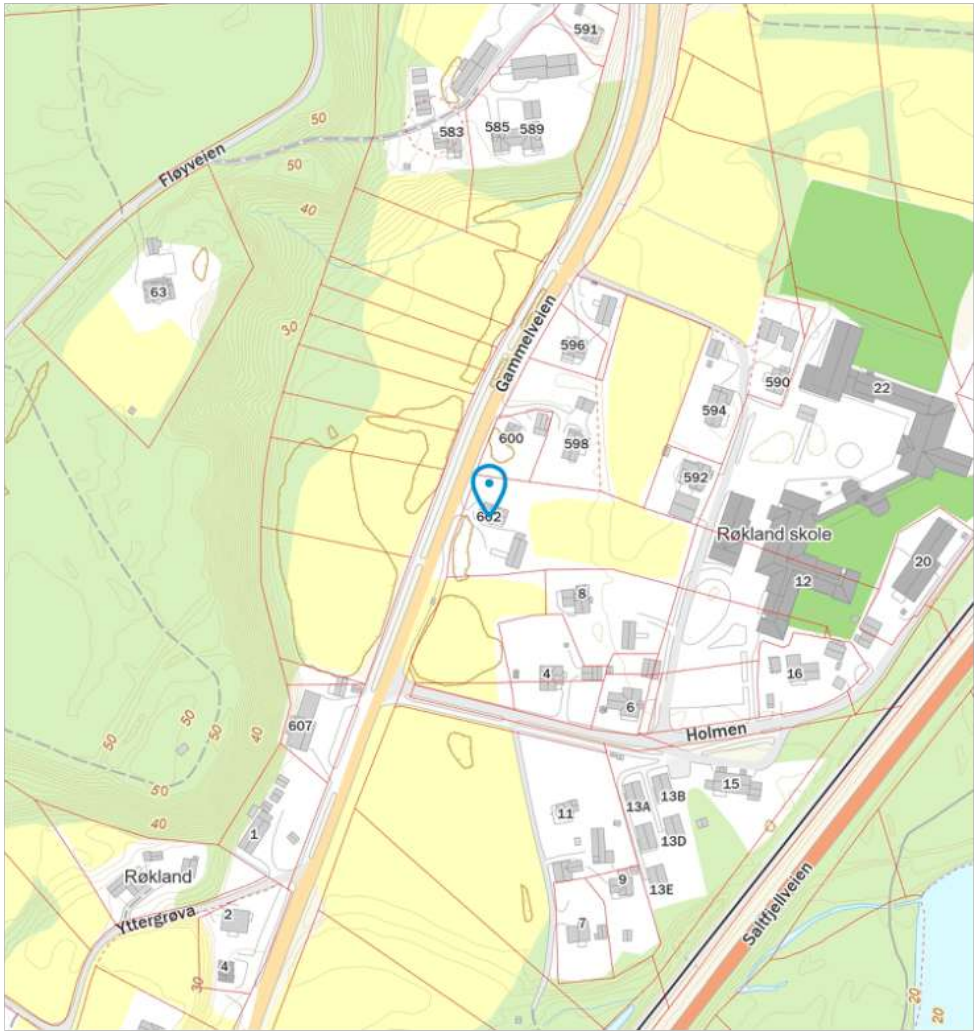
Coop Prix Røkland Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.3 km

SPORT

Røklandsbanen Grusbane Fotball	**3 min** 0.3 km
Røkland skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.5 km
Family Sports Club Rognan	**14 min**
Feel24 Rognan	**14 min**

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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
SALTDAL kommune
gnr. 20, bnr. 5

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20427-1266 **Referansenummer:** QL3129

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Apta AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

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

Takstenheten er en enebolig med byggeår fra ca. 1930 og er senere tilbygget ca. 2008. Bygningen består av 2 etasjer, kaldloft og krypkjellere. Innvendig fremstår boligen med standard fra byggeårene kombinert med senere moderniseringer på eldre del. Den eldre/opprinnelige delen fra ca. 1930 har byggteknisk standard preget av tidstypiske løsninger med nedsatt funksjon, skjevheter og forhold som ikke samsvarer med dagens krav.

Utvendig fremstår boligen med etterslep på vedlikehold, herunder fukt- og råteskader i enkelte konstruksjoner, værslitt kledning og behov for oppgradering av vinduer og dører. Tiltak må påregnes for å avdekke og gjennomføre nødvendige utbedringer i sin helhet, da dagens tilstand innebærer risiko for videre skader og redusert levetid dersom forholdene ikke utbedres.

Det anbefales å setter seg inn i de beskrevne forholdene. Manglende vedlikehold og utbedringer vurderes å innebære risiko for både avdekket svikt og skjulte feil og mangler. Forholdene bør følges opp med nødvendige og dypere undersøkelser og tiltak for å sikre bygningens funksjon, levetid og forskriftsmessig sikkerhet.

Våningshus - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

- Taktekking og undertak:
Taktekkingen består av skifertakstein på opprinnelig del og stålplatetak (Decra/Powertekk) på tilbygget del. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det er registrert mosevekst og generell slitasje som følge av elde. Mosevekst kan holde på fukt og medføre redusert uttørkingsevne, noe som øker risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning. Råteskader er påvist i underkant av takkasser ved kilrenne, hvilket indikerer langvarig fuktbelastning og fare for videre skadeutvikling. Undertaket vurderes å være fra opprinnelig byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tilstanden vurderes som risikoutsatt og nær teknisk levetid.

- Takrenner og beslag:
Takrenner og nedløp i stål er fra byggeårene. Det er registrert punktvise lekkasjer og mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur. Avvikende utførelse er observert på beslag ved kilrenne og stedvis takfotbeslag. Råte er registrert ved takfot (nedre del bak kilrenne), trolig som følge av fuktbelastning over tid. Forholdet bør kontrolleres også på øvrige deler av bygningen. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Snøfangere:
Snøfangere mangler. Det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet, men dagens regelverk stiller krav der snø- og isras kan utgjøre fare for personer, husdyr eller bygningsdeler. Tiltak må vurderes ut fra takform, takvinkel, tekkingstype og lokale snøforhold.

- Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon på nyere del og åstak på eldre del. Det er registrert begrenset/dårlig ventilering samt avvik rundt gjennomføringer i takflaten (misfarginger/rennmerker etter sotvann ved pipe). Hele takkonstruksjonen er gjenbygget med panel, og skjulte deler kan derfor ikke vurderes. Konstruksjonene har skjevheter. Det er usikkerhet knyttet til fuktsperre i etasjeskiller eller yttertak, noe som gir risiko for kondensering og skjulte fuktskader.

- Yttervegger:
Yttervegger antas oppført i tømmer og/eller bindingsverk fra byggeårene med stående bordkledning av varierende alder. Det er stedvis ingen eller mangelfull lufting i nedre kant mot grunnmur, noe som begrenser uttørkingsevne. Fuktskader og råteskader er registrert i veggkonstruksjon og grunnmursvill, samt spredte råteskader i kledningen. Endeved er mangelfullt behandlet, noe som øker fuktopptak og nedbrytning. Skadene medfører risiko for videre nedbrytning og funksjonssvikt i veggens konstruktive og klimamessige egenskaper.

- Vinduer:
Vinduer er av varierende alder. Hoveddelen ble skiftet ca. 2008, men eldre/opprinnelige vinduer finnes i hagestue/vindfang og delvis på loft. Det er malte trevinduer med 2-lags glass og gjennomgående sprosser, samt enkeltglass i krypkjeller, hagestue/vindfang og delvis loft. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og avvik rundt innsetting er registrert. Videre er det fukt- og råteskader påvist, slitte karmer med sprekker, samt høyt fuktnivå i treverk. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført, og råte i vannbrett er observert. Omramming er etablert for nær vannbrett, med fare for fuktopptrekk og skade i veggkonstruksjon.

- Dører:
Bygningen har malte dører med glassfelt mot hovedadkomst, hagestue og luftebalkong. Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte dører, samt utetthet mellom karm og dørblad med fare for kald trekk. Karmene er værslitte med sprekker, og hovedinngangsdøi mot hagestue har råteskader.

- Balkong/terrasse:
Bygningen har luftebalkong i 2. etasje, terrasse ved hovedadkomst og platting ved hagestue/vindfang. Det er registrert fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen på balkongen. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men oppgradering er ikke påkrevd. Balkong/terrasse ligger over innredede rom med tettesjikt, noe som gir forhøyet risiko for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og utskifting anbefales. Balkongen har helling forover og bør kontrolleres for innfesting og skjulte konstruksjoner.

- Trapper:
Bygningen har tretrapp mot hovedadkomst og hagestue/vindfang. Rekkverk mangler på trapp mot hagestue, noe som er et avvik fra sikkerhetskrav.

INNVENDIG Gå til side

- Overflater innvendig:
Gulv består av parkett, laminat, furu og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater, mens himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater i 1. etasje er i hovedsak modernisert ca. 2008, mens 2. etasje i stor grad har opprinnelig standard. Slitasje vurderes som i samsvar med alder og normal bruk.

- Etasjeskiller og gulv:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er registrert vesentlige høydeforskjeller i flere rom:

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 1. etg.: ca. 42 mm (hele rom), ca. 22 mm (innen 2 m).
Stue 1. etg.: ca. 18 mm (hele rom), ca. 12 mm (innen 2 m).
Soverom 2. etg.: ca. 25 mm (hele rom), ca. 12 mm (innen 2 m).
Stue 2. etg.: ca. 30 mm (hele rom), ca. 40 mm (innen 2 m).
Det er store høydeavvik i gulv rundt pipe i 2. etasje, trolig grunnet faststøpt bjelkelag mot pipe. Enkelte dører i 2. etg. tar i gulv som følge av avvikene. Himlingsavvik i 2. etg. (ca. 70 mm) indikerer også ujevnheter i gulv på loft.
Bjelkelag i opprinnelig del vurderes å være uten eller med begrenset isolasjon. Tilstanden kan ikke fastslås sikkert uten videre undersøkelser.

- Radon:
Boligen har ikke radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger. Radonmåling anbefales utført. Evnt tiltak bør påregnes med bakgrunn i måleresultat.

- Pipe og ildsteder:
Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør. Det er vedovn i stue (1. etg.), ved-/kokeovn på kjøkken (1. etg.), vedovn i loftstue og sot-/feieluke i gang/trapperom (1. etg.). Ildfast plate mangler under sot-/feieluke. Pipevanger er ikke synlige, hvilket gir usikkerhet knyttet til brannsikkerhet selv om stålrør ivaretar røykgassføring.

- Krypkjeller:
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med luker fra kjøkken (opprinnelig del) og gang (tilbygg 2008). Krypkjeller regnes som risikokonstruksjon grunnet høy sannsynlighet for fukt- og råteskader.
Det ble registrert sopp- og muggvekst samt høy luftfuktighet i krypkjeller under opprinnelig del, samt mangelfull utlufting. I kryprom under tilbygg (2008) er det observert kondens og vannansamling på fuktsperre på terreng, samt defekt vindsperre i stubbeloft. Fuktsperre på terreng mangler i eldre del.

- Trapper:
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene og enkel tretrapp til krypkjeller fra kjøkken. Det mangler rekkverk på én side av trappene, håndløper på vegg er enkelte steder manglende eller montert for lavt (<0,90 m). Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, men oppgradering er ikke påkrevd. Fri høyde i trapp til loft er lav, ca. 1,38 m.

- Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og finërdører fra byggeår og senere moderniseringer. Enkelte dører i 2. etasje tar i gulv grunnet skjeve gulvoverflater.

VÅTROM Gå til side

- Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er TEK 1997–2010. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene, noe som medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og levetid. Vegger har baderomsplater, tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og felles gulvflate med bad. Oppvarming skjer via panelovn.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, og gulvet vurderes som tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra sluk til topp membran ved dørterskel er under 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet.
Sluk er av plast, og vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran er passert.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig – bunnlist er ikke montert eller fuget i underkant. Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone (bl.a. bak servant). Opplegg for vaskemaskin og skyllekar er etablert. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.
Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen avvik, og fuktkvotemåling ga <8 % (normalt for tørt treverk).

- Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK 1997–2010. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Vegger har baderomsplater, tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og felles gulvflate med vaskerom. Oppvarming skjer via panelovn.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, og gulvet vurderes som tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra sluk til topp membran ved dørterskel er under 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.
Sluk er av plast, og vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran er passert.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig – bunnlist mangler/fuging i underkant er ikke utført. Vindu/dør i våtsone er utført i materialer som ikke er fuktbestandige, og løsningen vurderes som uegnet.
Innredning består av heldekkende servantplate, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar er etablert.
Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen avvik, og fuktkvotemåling ga <8 % (normalt for tørt treverk).

KJØKKEN Gå til side

- Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er installert oppvaskmaskin. Overflatene fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Ventilator med kullfilter er installert, men det er ikke etablert mekanisk avtrekk ut fra kokesonen. Dette gir begrenset effekt på fjerning av fukt og matos. Det anbefales etablering av lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum samt komfyrvakt. Tiltakene er ikke forskriftskrav for bygningens alder, men vurderes som hensiktsmessige forbedringer for sikkerhet og skadeforebygging.

- Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet er av typen hybel-/minikjøkken med heldekkende stålbenk, oppvaskkum med armatur, to kokeplater, integrert kjøleskap og enkel benkeplate i heltre. Overflatene fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Vann- og strømtilkobling var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.
Det anbefales etablering av lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum samt komfyrvakt. Tiltakene er ikke forskriftskrav for bygningens alder, men vurderes som hensiktsmessige forbedringer for sikkerhet og skadeforebygging.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og jern. Det er

Beskrivelse av eiendommen

usikkerhet knyttet til om jernrør fortsatt er i bruk, og dette må kontrolleres. Rørføringer er besiktiget i rørskap. Det mangler tettemuffer i enden av varerør, noe som kan medføre lekkasjevann ut i konstruksjoner.

- Avløpsanlegg:
Avløpsrør har varierende alder og består av plast og støpejern. Det er usikkerhet om støpejernsrør er i bruk, og dette må avklares ved nærmere kontroll. Løsning for lufting er skjult i konstruksjon og ikke kontrollerbar. Ved nedskylling i toalett fungerer anlegget tilfredsstillende uten påviste avvik. Stakeluke er ikke lokalisert, og tilfredsstillende stakemulighet er ikke dokumentert.

- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca. 110 liter er plassert i vaskerom. Produsert i 2008. Normal teknisk levetid for beredere er ca. 15–20 år, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Elektrisk anlegg:
Anlegget er i hovedsak fra 2008, med enkelte eldre moderniserte deler. Det fremstår som normalt godt utbygd for sin tid, med tilfredsstillende kapasitet og omfang. Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller kontroll etter installasjon, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og forskriftsmessig utførelse.

- Branntekniske forhold:

Røykvarslere:
Det er montert brann-/røykvarslere i hver etasje. Funksjonskontroll eller lydmåling er ikke utført. Krav i TEK tilsier at varslere skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom, med minst én varsler pr. etasje. Anbefales kontroll av plassering og lydnivå (>60 dB i soverom/oppholdsrom).

Brannslukker:
Det er brannslukningsapparat i boligen fra 2010. Servicehistorikk er ikke dokumentert. Brannslukkere skal kontrolleres minst hvert 5. år av kvalifisert personell. Anbefales funksjonskontroll og vurdering av utskifting grunnet alder (>10 år).

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Grunnforhold, drenering og terreng:
Byggegrunn er ukjent. Fuktsikring av grunnmur er ikke registrert. Dokumentasjon på drenering foreligger ikke, og kontaktperson har ikke kjennskap til om dette er etablert. Dersom drenering foreligger, antas den å være fra byggeåret. Konstruksjonen er skjult og kan ikke vurderes visuelt. Normal forventet teknisk levetid for drenering er 20–60 år, og mer enn halvparten av levetiden anses overskredet.

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinker (Leca e.l.).
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng. Det er stedvis registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som kan medføre vannansamlinger langs fasaden og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Terreng rundt byggverk skal ha minimum fall 1:50 ut fra bygningen i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet dersom ikke andre tiltak er etablert.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder, tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder, tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både vann- og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som byggegodkjente tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt. Vedlagte tegninger forutsettes benyttet ved oppføring av tilbygg i 2008. Tegninger fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt eller gjennomgått.

Fjøs

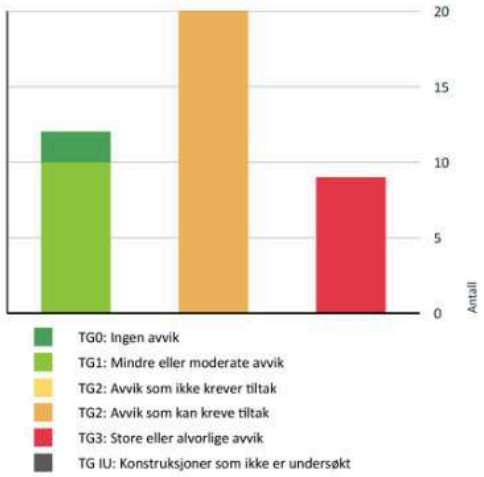
• Det foreligger ikke tegninger

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

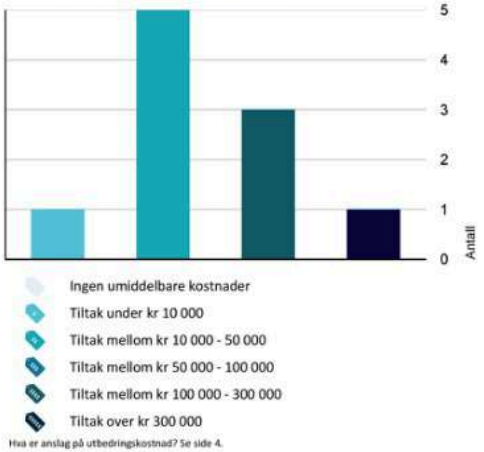
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen selges på vegne av eier ved verge (kontaktperson). Egenerklæring er derfor ikke utfylt av eier selv. Kontaktperson har ikke bebodd eiendommen, og det kan derfor ikke forventes at alle forhold ved boligen er kjent. Opplysningene i rapporten er basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Dette innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å foreta egne nærmere undersøkelser.
Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakken. Det forutsettes at takstenheten er godkjent av bygningsmyndighetene på taksttidspunktet. Elektriske installasjoner og utstyr faller utenfor takstingeniørens kompetanseområde, kommentarer i takstrapporten vil derfor baseres på skjønn for dette fagområde. Teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvet. Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, f.eks rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringene. Arealer i boligen sammenlignet med tidligere arealmålinger kan ha differanse som skyldes nye arealregler fra 1.januar 2024. Tilleggsbygninger (garasje, uthus ol) er ikke tilstandsvurdert men kommenteres på bakgrunn av enkel/visuell undersøkelse om ikke annet er avtalt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson, som er noe usikker på årstallet.

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

2008	Tilbygg	Etablering av Soverom, Bad, Vaskerom og Vindfang.

UTVENDIG

TG 3 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av skifertakstein på opprinnelig del av boligen og stålplatetak (Decra/Powertekk) på tilbygget del.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, da det ikke har vært sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra stige eller takflate. Selv om det ikke er observert omfattende skader fra bakken, kan det likevel foreligge skjulte skader som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse. En undersøkelse av taket bør/kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert mosevekst og generell slitasje på taktekkingen som følge av elde. Mosevekst kan holde på fuktighet og medføre redusert uttørkingsevne i tekkeflatene, noe som øker risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning over tid. Det er påvist råteskader i underkant av takkasser ved nedre del av kilrenne, noe som indikerer langvarig fuktbelastning og fare for ytterligere skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Undertaket er en skjult konstruksjon og vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert dersom undertak er etablert. Uten mulighet for direkte inspeksjon er tilstanden usikker, men alder tilsier at undertaket må betraktes som risikoutsatt og potensielt nær utløpt levetid.

Når både taktekking og undertak nærmer seg eller har overskredet forventet brukstid, øker sannsynligheten for lekkasjer og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan bli omfattende og kostbare dersom de ikke fanges opp og utbedres i tide.

Konsekvens/tiltak
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskader, elde og overskredet/utgått levetid på deler av takkonstruksjonen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå skadeomfanget på undertak og takkonstruksjon, samt vurdere behov for utskifting.

- Vedlikeholdsvask av tekkeflater bør utføres for å fjerne mose og sikre bedre uttørkingsforhold.

- Fukt- og råteskadet treverk i takkasser må skiftes ut.

- Kontroll av beslag, kilrenner og øvrige takdetaljer bør gjennomføres, med utbedring der avvik påvises.

- På lengre sikt bør det påregnes full utskifting eller omlegging av taktekking og undertak, inkludert etablering av tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

- Kostnadsestimat vil avhenge av skadeomfang, materialvalg og valgt løsning, og innhenting av pristilbud anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fukt og råteskader underkant takkasser ved takkile



Taktekking av skiferheller

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål fra byggeårene.

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

Det er registrert punktvise lekkasjer og mangelfull bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur.
Beslag har avvikende utførelse ved kilrenne og stedvis takfotbeslag. Råte regisitrert ved takfot(nedre del bak kilrenne trolig som følge av fuktutsatt konstruksjon over tid. Forholdet må kontrolleres også for andre deler av bygningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og tilstanden vurderes som redusert.

Snøfangere mangler. Det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet, men dagens regelverk krever sikring der snø- og isras kan utgjøre fare for personer, husdyr eller bygningsdeler. Tiltak må vurderes ut fra takform, takvinkel, tekkingstype og lokale snøforhold.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedre lekkasjer og etablere tilfredsstillende bortledning av vann, f.eks. med fall i terreng, betongrenner eller fleksible rør.

- Kontrollere og utbedre beslag.

- Utbedre råteskade ved takfot, samt kontrollere øvrige deler av bygningen for tilsvarende skader.

- Vurdere montering av snøfangere der risiko for snø- og isras foreligger.er.



Avslutning av taknedløp ved grunnmur



Fukt og råte ved takfot/nedre del av kilrenne

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har trolig tømmer og/eller bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene og er kledd med utvendig stående bordkledning. Bordkledningen er med varierende alder fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er stedvis ingen eller mangelfull lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som begrenser muligheten for naturlig uttørking av fukt.

Det er påvist fuktskader og råteskader i veggkonstruksjonen og grunnmursvill, samt spredte råteskader i bordkledningen.
Det er i tillegg registrert manglende behandling av bordkledningens endeved, noe som gir økt opptak av fukt og bidrar til akselerert nedbrytning.
Uten tilstrekkelig lufting og overflatebehandling kan fukt som trenger inn fra utsiden eller innenfra ikke tørke ut, noe som skaper gode vekstvilkår for råtesopp og mugg. Skadene medfører risiko for videre nedbrytning og funksjonssvikt i ytterveggens konstruktive og klimamessige egenskaper.
Omfanget av fukt- og råteskadet materiale i veggkonstruksjon og bordkledning må lokaliseres og i sin helhet fjernes og skiftes ut.

Kostnadsestimat for påviste avik bør gjennomgåes for bygningen generelt og forespørsel på utbedring bør innhentes for konkret kostnadsbilde.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Påviste fuktskader, råte og manglende overflatebehandling i kombinasjon med fraværende lufting medfører vesentlig funksjonssvikt. Skadene har betydning for både levetid, teknisk funksjon og bygningsfysisk sikkerhet;

- Lufting bak kledning må etableres i tråd med gjeldende krav.

- Bordkledningens endeved må beskyttes gjennom egnet overflatebehandling for å redusere fuktopptak.

- Årsak til fuktinntrengning må identifiseres og utbedres.

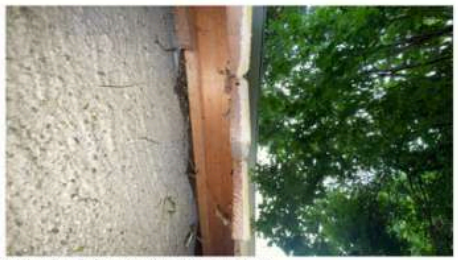
- Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndig for kartlegging og utbedring av skadene.

- Kostnadsestimatet vil avhenge av skadeomfanget og kan variere betydelig. Innhenting av tilbud bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende behandling av bordkledningensendeved



Manglende utlufting av vegg mot grunnmur



Råte og høy fuktighet i vegg over vindu



Råte og høy fuktighet i vegg mot grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av sperre- og åstakkonstruksjon (eldre bygning). Adkomst til kaldloft over tilbygget var ikke mulig fra luke i vindfang da luken ikke lot seg åpne. Denne delen av takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Hele loftet fremstår gjenbygget med trepanel på gulv, vegger og himling, slik at skjulte konstruksjoner ikke lar seg vurdere. På bakgrunn av synlige deler antas loftet i eldre del av bygningen å være oppført med åstakkonstruksjon. Konstruksjonene har synlige skjevheter.

Det er registrert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, særlig i nedre deler, samt avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Ved pipe er det observert misfarginger og rennemerker etter sotvann, som kan indikerer tidligere fuktpåvirkning (ingen fukt registrert på befaringen).
Det er usikkerhet knyttet til om det er etablert fuktsperre i etasjeskiller mot 2.etg eller i yttertak. Manglende fuktsperre mellom varme rom og kaldt loft medfører risiko for at varm og fuktig luft trenger opp i konstruksjonen og kondenserer mot kalde flater, noe som over tid kan gi fukt- og råteskader, også skjulte.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

For å redusere risiko for videre skadeutvikling og sikre at takkonstruksjonen oppfyller tekniske krav, bør følgende vurderes:

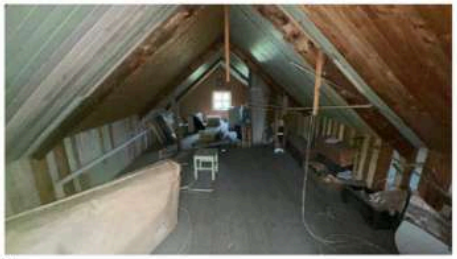
- Etablere bedre ventilering av takkonstruksjonen, spesielt i nedre deler og ved gjennomføringer på eldre del av bygning.

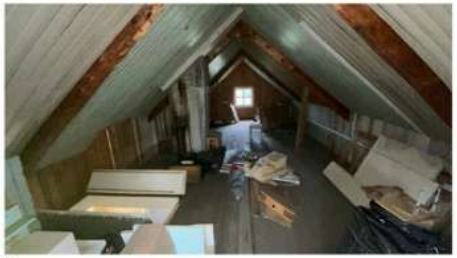
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser av kaldloftet og skjulte konstruksjoner når adkomst er mulig, for å avdekke oppbygging, fuktsperre, ventilasjonsbehov og eventuell fukt- eller råteskader på tilbygget del av boligen (2008).

- Kontrollere om fuktsperre er etablert i etasjeskiller/yttertak, og vurdere tiltak dersom dette ikke kan dokumenteres (eldre bygning og tilbygg 2008)

- Følge opp misfarginger og avvik rundt pipe og andre gjennomføringer med tetting/utbedring (eldre bygning).

Vurdere konstruksjonens dimensjonering og skjevheter for å sikre tilfredsstillende bæreevne (gjelder tett konstruksjon på eldre del av bygningen, ikke synlig for vurdering).


Loft


Loft

TG 3 Vinduer

Vinduer er av varierende alder, hvor hoveddelen ble skiftet ca. 2008 i forbindelse med tilbygg. Eldre/opprinnelige vinduer finnes fortsatt i hagestue/vindfang og delvis på loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass m/gjennomgående sprosser, samt enkeltglass i krypkjeller, hagestue/vindfang og delvis i loft.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert flere avvik:

- Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer har fukt- og råteskader, karmene er slitte med sprekker i trevirket, og det er målt stedvis høyt fuktnivå i treverk, særlig i eldre vinduer.

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført, og det er råte i vannbrett over enkelte vinduer.

-Omramming er etablert for nær vannbrett, noe som gir fare for fuktopptrekk og råte i endeved samt fuktinntrengning og skade i veggkonstruksjon bak.

Konsekvens/tiltak

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskader, feil utførelse og svekket funksjon med behov for utskifting og vedlikehold. Konsekvens/tiltak:

- Skadde vinduer og vannbrett må skiftes/utbedres.

- Beslagsløsninger og innsetting må utbedres til fagmessig utførelse.

- Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er nødvendig for å redusere risiko for videre skader.

- Kostnadsestimat avhenger av omfang og materialvalg ved nærmere undersøkelser. Det er hensyntatt utskifting av vinduer som er av alder fra opprinnelig byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Råte i vannbrett over vindu


Omramming etablert for nær vannbrett


Høy fuktighet, fuktkvote 39,2 %


Enkeltglass i hagestue/vindfang

TG 3 Dører

Bygningen har malte dører med glass mot hovedadkomst, hagestue og luftebalkong.

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

Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte dører, samt utetthet mellom dørblad og karm som kan medføre kald trekk. Karmene er værslitte med sprekker i trevirket. Hovedinngangsdør mot hagestue har høy fuktighet og råteskader.

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

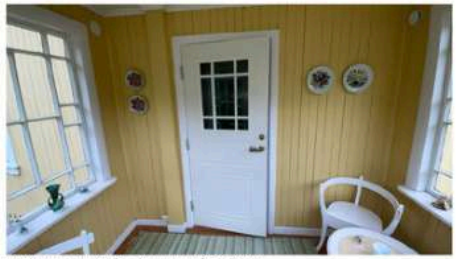
Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og reparasjon av overflater og tetting av karm/dørblad der dette er nødvendig.

- Skadde dører bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør fra hagestue/Vindfang



Hovedinngangsdør mot hagestue/Vindfang



Dør mot luftebalkong 2.etg



Hovedinngangsdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygningen har luftebalkong i 2. etasje, terrasse ved hovedadkomst og platting tilknyttet trapp mot hagestue/vindfang.

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

Det er registrert fukt- og råteskader i rekkverkskonstruksjonen på balkong i 2. etasje. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men oppgradering til gjeldende forskrift er ikke påkrevd. Balkong/terrasse ligger over innredede rom med tettesjikt, og konstruksjonsutformingen gir økt risiko for fukt- og råteskader mot underliggende rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og utskifting anbefales for å unngå lekkasjer og følgeskader.
Balkongen har helling forover og bør kontrolleres nærmere for innfesting og skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedre registrerte fukt- og råteskader i rekkverk.

- Skifte tettesjikt/membran.

- Kontrollere innfesting og skjulte konstruksjoner.

- Kostnadsestimat avhenger av omfang, standard-/materialvalg og kan bli endret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Bygningen har tretrapp mot hovedadkomst og hagestue/ vindfang.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp mot hagestue, noe som utgjør et avvik fra krav til sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må etableres i samsvar med forskriftskrav for å ivareta sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Tretrapp mot Hagestue/Vindfang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består av parkett, laminat, furu og belegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater, mens himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater i 1. etasje er i hovedsak modernisert rundt ca. 2008, mens 2. etasje i stor grad har alder fra opprinnelig byggeår. Generell slitasje er i samsvar med forventet bruk og alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller i flere rom i boligen, både gjennom hele rommet og innenfor korte målelengder. Målingene viser følgende:

- Kjøkken 1. etasje: ca. 42 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, og ca. 22 mm innenfor 2 meter.

- Stue 1. etasje: ca. 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, og ca. 12 mm innenfor 2 meter.

- Soverom 2. etasje: ca. 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, og ca. 12 mm innenfor 2 meter.

- Stue 2. etasje: ca. 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, og ca. 40 mm innenfor 2 meter.

- Hageste/Vindfang: Ca. 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet (over lengde på 1,5 m).

Det er videre registrert store høydeavvik i gulvet rundt pipe i 2. etasje. Forholdet kan ha sammenheng med at bjelkelaget er faststøpt mot pipen og derfor "henger" i denne uten mulighet for fleksibel bevegelse. Enkelte dører i 2. etasje tar i gulvet og ikke lar seg åpne tilstrekkelig som følge av avik i gulvoverflatene.

Det er ikke foretatt målinger av gulv i loftsetasjen, men synlige overflateavvik i himling/tak i 2. etasje er på ca. 70 mm lokalt og indikerer dermed også ujevnheter i gulvoverflater i loftet.

Bjelkelag i opprinnelig del av boligen vurderes å være uten, eller med begrenset, isolasjon. Forholdet kan ikke fastslås sikkert uten nærmere undersøkelser.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er registrert betydelige høydeforskjeller, både lokalt og gjennom hele rom, som overstiger toleransekravene i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes å ha negativ innvirkning på funksjonalitet og brukskvalitet, og tiltak er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende standard:

- Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og totalt omfang.

- Det må vurderes konstruktive tiltak for oppretting av gulv, spesielt der det er høydeforskjeller gjennom hele rommet.

- Justering eller tilpasning av dørblad må påregnes.

- Videre undersøkelser anbefales for å avklare isolasjonsgrad og eventuelle behov for utbedring.

- Kostnadsestimatet vil avhenge av skadeomfang og nødvendige tiltak. Pristilbud bør innhentes for konkret kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør. Det er vedovn i stue (1. etasje), ved-/kokeovn på kjøkken (1. etasje), vedovn i loftstue samt sot-/feieluke etablert i gang/trapperom (1. etasje).

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sot-/feieluke.

Pipevanger er ikke synlige og må gjøres tilgjengelige for kontroll. Selv om stålrøret ivaretar selve røykgassføringen, gir skjulte pipevanger usikkerhet knyttet til konstruksjonens brannsikkerhet og tilstandsgrad.

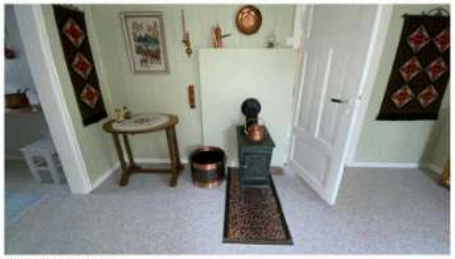
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens/tiltak:

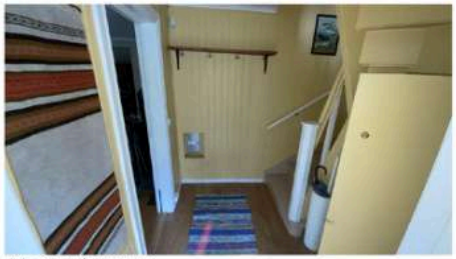
- Montere ildfast plate under sot-/feieluke.

- Gjøre pipevanger (alle fire sider) tilgjengelige for inspeksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Vedovn i stue, 2.etg


Sotluke i gang/trapperom


Sotluke i gang/trapperom


Ved-/kokeovn i kjøkken

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert luke i gulv på kjøkken for adkomst til krypkjeller under stue i opprinnelig bolig, samt luke i gulv i gang på tilbygg for adkomst til kryprom under tilbygget del.

Det er ikke etablert adkomst til hele krypkjelleren under den opprinnelige bygningen, og vurderingen er derfor begrenset til de tilgjengelige delene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon grunnet høy sannsynlighet for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner. Dette skyldes fukt fra grunnen og kondensering som oppstår ved temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft. Selv om det ikke er registrert konkrete skader i alle deler av krypkjelleren, utelukker ikke dette tilstedeværelse av skader i utilgjengelige områder og bør undersøkes for dette.

Ved befaring ble det registrert sopp- og muggvekst samt høy luftfuktighet i krypkjeller under den opprinnelige og tilgjengelige boligdelen. Det foreligger mangelfull utlufting, noe som forverrer fuktbelastningen.

I kryprom under tilbygget (2008) er det observert utpreget kondensering og vannansamling på fuktsperre på terreng, samt defekt vindsperre i/underkant stubbloftet. I tillegg mangler det fuktsperre på terreng i krypkjelleren under den eldre delen av bygningen. Disse forholdene medfører høy risiko for utvikling av råte og sopp med tilhørende skadepotensial på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det er påvist høy fuktighet, kondens, sopp- og muggvekst, samt manglende fuktsperre og ventilasjon. Dette utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav og forholdene representerer høy risiko for skadeutvikling i bærende og klimaskjermende konstruksjoner, nødvendig behov for tiltak;

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand og skadeomfang, spesielt i utilgjengelige deler.

- Det må etableres tilfredsstillende utlufting og fuktsperre på terreng i henhold til teknisk forskrift.

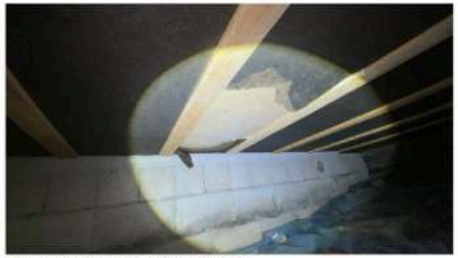
- Defekt vindsperre i stubbloft bør utbedres, og tiltak for å redusere fuktbelastning og kondens må vurderes.

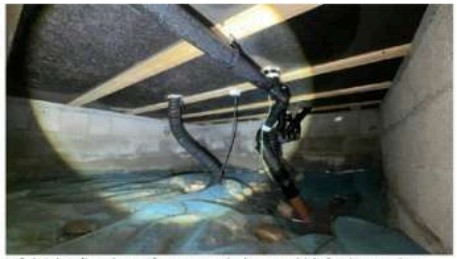
- Synlig sopp- og muggvekst må fjernes, og konstruksjoner bør vurderes for eventuell utskifting dersom skader påvises.

- Det anbefales å innhente fagkyndig bistand og pristilbud for nødvendige tiltak.


Høy fuktighet i tak under opprinnelig del av bolig


Sopp og muggvekst i tak på krypkjeller under opprinnelig del av bolig.


Skade i vindsperre under tilbygg (2008)


Høy fuktighet/kondens på rør og underkant stubbloftsplate under tilbygg (2008)

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene samt enkel tretrapp til krypkjeller fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er ikke montert rekkverk på én side av trappene, og håndløper på vegg mangler enkelte steder eller er montert for lavt i forhold til krav (0,90 m). Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om oppgradering til gjeldende nivå. Fri høyde i trapp mot loft er lav, målt til ca. 1,38 m.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

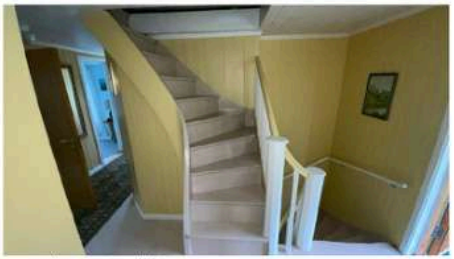
Konsekvens/tiltak:

- Manglende rekkverk og håndløpere bør suppleres for å bedre sikkerheten.

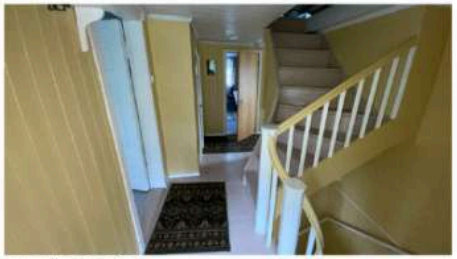
- Lokale tiltak anbefales for å kompensere for lav fri høyde.

- Kostnadsestimat avhenger av materialvalg og utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom 2.etg og loft



Trapp mellom 1. og 2.etg

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører og finèrdører fra byggeår samt senere moderniseringer.

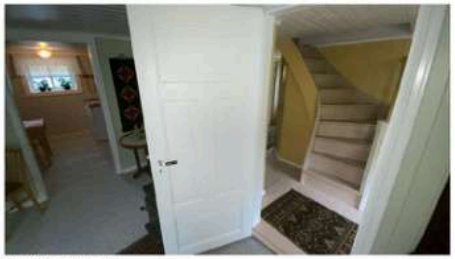
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

I 2. etasje tar enkelte dører i gulvet som følge av skjeve gulvoverflater (jf. pkt. Etasjeskille/gulv mot grunn).

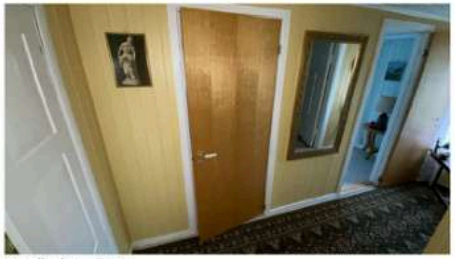
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Funksjonelle avvik med behov for utbedring:

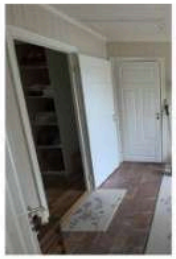
- Justering eller lokale tiltak anbefales på berørte dører.



Innvendig dører .etg



Innvendig dører 2.etg



Innvendig dører 1.etg

VÅTROM

1.ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK 1997–2010. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og levetid. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon og vurdere nærmere undersøkelser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

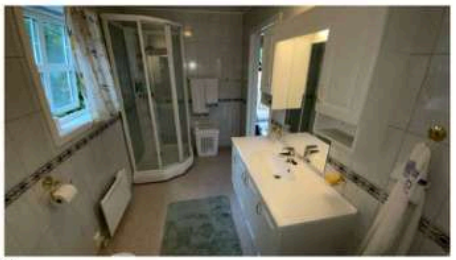
Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bad



Bad

1.ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Bunnlist er ikke montert eller fuget i underkant av veggplater. Mangelfull utførelse og økt brukssyklus kan medføre utettheter og økt risiko for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette gi oppfukting av tilstøtende konstruksjoner med fare for råteskader, muggvekst og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Utføre utbedring slik at våtromsplater og tilslutninger blir fagmessig tettet.

- Vurdere videre undersøkelser for å avklare eventuelle følgeskader.



Manglende bunnprofil under baderomsplater

1.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg og felles gulvflate med vaskerom. Oppvarming skjer via panelovn. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, og gulvet vurderes som tilnærmet flatt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet har tilnærmet flatt plan uten tilfredsstillende fall mot sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt gi vannansamling i enkelte områder av badet, samt økt risiko for vanninntrenging ut av rommet og redusert sklisikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Gulvet har ikke forskriftsmessig fall og bør utbedres ved neste rehabilitering.

- Det anbefales hyppig tilsyn med avrenning/rensing av sluk og bruk av ventilasjon for å redusere risiko.

Tilstandsrapport



Membranoppbrett ved dør, ca.20 mm

1.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i våtsone (bl.a. bak servant), noe som gir forhøyet risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Membranløsningen består av vinylbelegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vurdering er basert på alder.

Vinylbelegg på våtrom har en forventet levetid på ca. 10–20 år, avhengig av kvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold. Feil fallforhold eller mangelfull utførelse kan redusere levetiden på grunn av økt risiko for lekkasje og fuktskader. Det er per i dag ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som risikoutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer og overskredet forventet brukstid på tettesjikt. Konsekvens/tiltak:

- Utbedre løsning rundt rørgjennomføringer for å hindre fukt i konstruksjon.

- Overvåk tilstanden jevnlig mtp belegg. Skifte av tettesjikt må påregnes for å oppnå TG0 eller TG1. Tidspunkt er usikkert og avhenger av videre bruk og belastning.



Plastsluk



Mangelende tetting rundt rør i vegg på våtsone

1.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning i profil utførelse med heldekkende servantplate, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

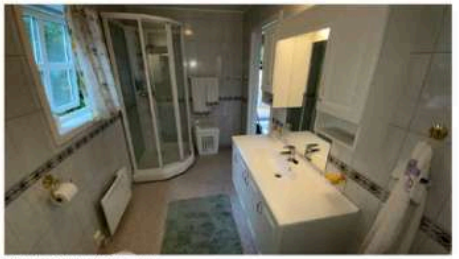


Baderomsinnredning og sanitærutstyr

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning og s

1.ETG > BAD

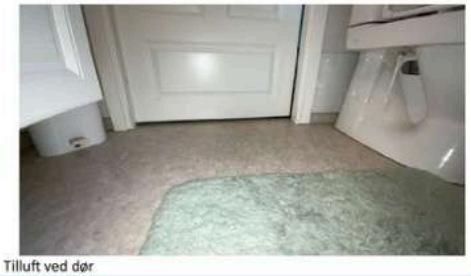
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson



Mekanisk avtrekk/veggvifte



Tilluft ved dør

1.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

1.ETG > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK 1997–2010. Det foreligger ikke fagmessig dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og levetid. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon og vurdere nærmere undersøkelser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

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

Det er vindu/dør i våtsone utført med materialer som ikke er fuktbestandige. Løsningen vurderes som uegnet for plasseringen.

Videre er våtromsplater ikke montert fagmessig; bunnlist er ikke montert eller fuget i underkant av veggplater. Mangelfull utførelse, kombinert med fuktutsatte materialer, medfører økt risiko for utettheter og fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner med fare for råteskader, muggvekst og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes i våtsone med fuktbestandige materialer.

- Utbedre veggplater og etablere korrekt bunnlist/fuging.

- Vurdere nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader.

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerom har vinylbelegg og felles/kontinuerlig gulvflate med bad. Oppvarming skjer via panelovn. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, og gulvet vurderes som tilnærmet flatt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet har tilnærmet flatt plan uten tilfredsstillende fall mot sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt gi vannansamling i enkelte områder av vaskerommet, samt økt risiko for vanninntrenging ut av rommet og redusert sklisikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Gulvet har ikke forskriftsmessig fall og bør utbedres ved neste rehabilitering.

- Det anbefales hyppig tilsyn med avrenning/rensing av sluk og bruk av ventilasjon for å redusere risiko.

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen består av vinylbelegg, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vurdering er basert på alder. Vinylbelegg på våtrom har en forventet levetid på ca. 10–20 år, avhengig av kvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold. Feil fallforhold eller mangelfull utførelse kan redusere levetiden på grunn av økt risiko for lekkasje og fuktskader. Det er per i dag ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som risikoutsatt.

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

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer og overskredet forventet brukstid på tettesjikt. Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig mtp belegg. Skifte av tettesjikt må påregnes for å oppnå TG0 eller TG1. Tidspunkt er usikkert og avhenger av videre bruk og belastning.



Plastsluk

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson



Nedfelt skyllekar i stål og

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Løsningen vurderes som funksjonell og i samsvar med forskriftskrav på byggetidspunktet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson



Mekanisk ventilasjon

1.ETG > VASKEROM

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i forbindelse med inspeksjon av konstruksjonen, fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det ble utført en fuktkvotemåling (vekt%) på det aktuelle målestedet i konstruksjonen. Resultatet av målingen viste en fuktkvote på mindre enn 8%, hvilket ligger innenfor normalverdiene for tørt treverk og andre byggematerialer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

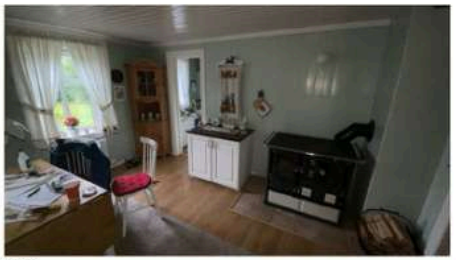
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin. Overflatene fremstår i normal stand sett i forhold til alder og bruk. (Det anbefales som sikkerhetstiltak å etablere lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum samt komfyrvakt på komfyr. Tiltakene er ikke krav ut fra bygningens alder, men vurderes som hensiktsmessige forbedringer for å øke sikkerhet og forebygge skader.)

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson



Køkken



Kjøkken

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det foreligger ingen mekaniske avtrekksløsninger med avtrekk ut fra kokesonen. Løsningen gir begrenset effekt på fjerning av fukt og matos.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk/forsert avtrekk med utlufting dersom forholdene tillater det.



Kjøkkenventilator

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av typen hybel-/minikjøkken med heldekkende stålbeslag, oppvaskkum med armatur, to kokeplater og integrert kjøleskap. Enkel benkeplate i heltre. Overflatene fremstår i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Vann- og strømtilkobling var på befaringstidspunktet ikke tilkoblet og er derfor ikke vurdert. (Som sikkerhetstiltak anbefales lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum samt komfyrvakt på komfyr. Tiltakene er ikke krav ut fra bygningens alder, men vurderes som hensiktsmessige forbedringer for å øke sikkerhet og forebygge skader.)



Kjøkken

Tilstandsrapport



Hybel-/minikjøkken

2.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert ventilering fra kjøkken. Manglende forsert avtrekk fra kokesonen medfører at matos og forurensninger fra matlaging kan spre seg i boligen og forringe inneklimaet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Konsekvens/tiltak:

- Etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

- Kostnadsestimat avhenger av type løsning og materialvalg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og jern. Det er besiktiget i rørskap. (Det er usikkerhet om jernrør er i bruk og må kontrolleres for dette).

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørføringer er besiktiget i rørskap. Det mangler tettemuffer i enden av varerør, noe som kan medføre lekkasjevann ut i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer må monteres i enden av varerørene der dette mangler, slik at lekkasjevann ledes til rørskapet.



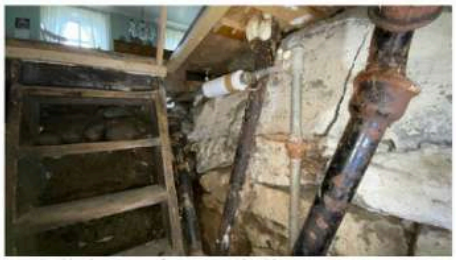
Vannskap m/rør i rør og stoppekrane



Kursfortegnelse



Manglende tettemuffer på varerør



Jernrør (usikkerhet om rørføringen er i bruk)

TG 2 Avløpsrør

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avløpsrør har varierende alder og består av plast og støpejern. Det er usikkerhet om støpejernsrør fortsatt er i bruk, og dette må avklares ved nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og løsning for lufting er skjult i konstruksjon og ikke kontrollerbar. Ved nedskylling i toalett fungerer anlegget tilfredsstillende uten påviste avvik/vakuum.

Stakeluke er ikke lokalisert, og det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende stakemulighet.

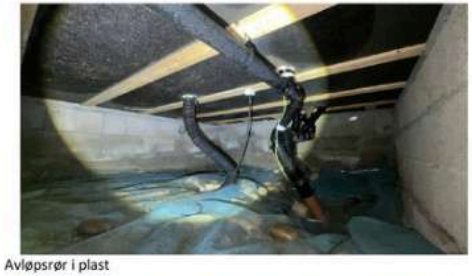
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Konsekvens/tiltak:

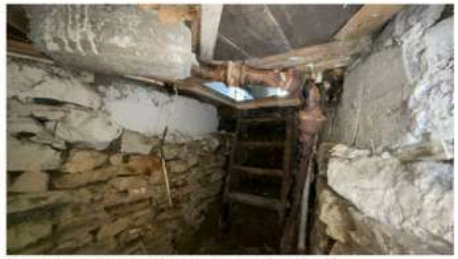
- Utføre nærmere undersøkelser for å avklare rørmateriale og eventuell bruk av støpejernsrør.

- Lokalisere eller etablere stakeluke for å sikre drift og vedlikehold.

- Etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget dersom avviket skal lukkes.



Avløpsrør i plast



Avløpsrør i støpejern (usikkerhet om rørene er i bruk)

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og åpningsvinduer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter er plassert i vaskerom. Berederen er produsert i 2008 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid (15–20 år).

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 2008 med enkelte eldre, moderniserte deler. Anlegget fremstår som normalt godt utbygget for sin tid, med tilfredsstillende omfang av lys og stikkontakter i forhold til alder og bygningstype. Kapasitet, standard og materialvalg vurderes som alminnelig godt ivaretatt ut fra installasjonstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller kontroll etter installasjon, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og forskriftsmessig utførelse av eventuelle senere arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Anlegget er i hovedsak opplyst modernisert ca. 2008. Det finnes også eldre elektriske arbeider som er utført før 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er i hovedsak opplyst modernisert ca. 2008. Det finnes også eldre elektriske arbeider utført før 2008. Kontaktperson opplyser å ikke ha kjennskap til alle tidligere utførte arbeider eller hvem som har vært installatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Opplyst av kontaktperson.

Tilstandsrapport

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 kontaktperson.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Opplyst av kontaktperson.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Opplyst av kontaktperson.

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

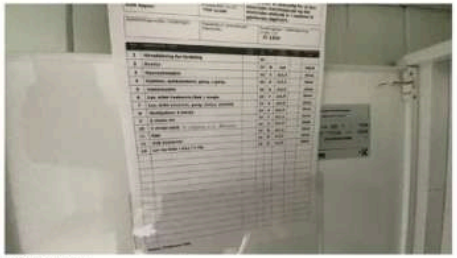
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og lang tid siden installasjon tilsier usikkerhet om anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse. For å sikre at anlegget er i forsvarlig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, anbefales det å forsøke å innhente dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke er tilgjengelig, bør det gjennomføres en uavhengig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader til utbedring av feil eller mangler vil avhenge av tilstanden som avdekkes.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er etablert brann-/røykvarslere i hver etasje. Det er ikke foretatt funksjonskontroll eller måling av alarmstyrke ved befaring. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal røykvarslere dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom, samt være minst én varsler per etasje. Varslere skal plasseres slik at lydnivået er minimum 60 dB i soverom og oppholdsrom med lukkede dører. Det anbefales å kontrollere at plassering og lydstyrke tilfredsstiller kravene.

Det er etablert brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke gjennomført funksjonskontroll ved befaring. Brannslukkere skal kontrolleres minst hvert 5. år av kvalifisert personell og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger. Det anbefales å kontrollere at serviceintervaller er fulgt, og at dokumentasjon er tilgjengelig.

Det er ikke dokumentert at krav til plassering, funksjon og vedlikehold av brannsikringsutstyr er oppfylt. Videre kontroll og oppfølging anbefales.

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?
Ja Apparatet er fra 2010. Apparatet er eldre enn 10 år. Dokumentasjon vedrørende service på apparatet mangler/ikke fremlagt.
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. Bygningen er oppført før krav om røykvarslere ble innført i Byggeforskriften 1985, og det forelå heller ikke krav til tilkobling til strømnett etter dette tidspunktet før innføring av TEK10. Dagens forskrift gjennom brannvernlovgivningen stiller krav til at boliger skal være utstyrt med minst én fungerende røykvarsler per etasje, noe som er oppfylt her.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er montert batteridrevne røykvarslere i hver etasje. Det er ikke synlige skader på varslerne. Varslerne er ikke funksjonstestet eller demontert ved befaring. Funksjon forutsetter regelmessig kontroll, vedlikehold og batteribytte i henhold til brannvernlovgivningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslokkerapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring av grunnmur er ikke registrert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering, og kontaktperson har ikke kunnskap om hvorvidt dette er etablert. Dersom drenering foreligger, antas den å være fra byggeåret. Konstruksjonen er skjult, og visuell vurdering er derfor ikke mulig. For spesifikk tilstandsvurdering må det gjennomføres kamerakontroll eller fysiske inngrep.
Normal forventet teknisk levetid for drenering er 20–60 år, avhengig av materiale, utførelse og grunnforhold.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å fastslå type, alder og tilstand på drenering og fuktsikring.

- Overvåk tilstanden jevnlig med hensyn til fuktgjennomtrenging og avskalling i innvendige overflater.

- Utskifting av drenering og etablering av ny fuktsikring må påregnes innen overskuelig fremtid.

- For å oppnå TG0 eller TG1 må ny drenering etableres. Tidspunktet for nødvendig utskifting er vanskelig å fastslå og avhenger av grunnforhold og observerte symptomer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker (leca el.).

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

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

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som kan medføre vannansamlinger langs fasaden og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygningen dersom ikke andre tiltak er etablert for å lede bort overvann, inkludert takvann. Kravet er minimum fall 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak:

- Terreng bør justeres der det er mangelfull fall eller heller inn mot bolig for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

- Planering av terreng med korrekt fall anbefales for å begrense fuktpåkjenning mot grunnmur og konstruksjoner mot grunnen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår
1930

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
Bygningen er oppført i to etasjer og inneholder flere lagerrom samt carport. Bærende konstruksjoner er av tømmer og stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående malt spaltekledning. Innvendige gulv består av jordgulv, støpt betong og tregulv direkte på terreng. Takkonstruksjonen er en selvbærende saltakskonstruksjon tekket med stålplater/bølgeblikk. Tilkomst til 2. etasje skjer via støpt låvebru. Bygningen har enkel standard og fremstår med begrenset teknisk utførelse.

Det er registrert råteskader i bjelkelag og gulvbord. På spaltekledning og vindski er det stedvis malingsflass. Det er observert retnings- og høydeavvik i gulv og vegger, og opplagring bør kontrolleres nærmere. Nedre del av spaltekledning og bæresøyler mot terreng viser fuktopptrekk og råteskader. Takrenner og nedløp mangler, hvilket gir økt fuktbelastning på konstruksjonen. Låvebru og tilhørende opplagring har synlige avvik og må sikres. Takkonstruksjon og bærende konstruksjoner bør gjennomgås med hensyn til materialvalg og innfestinger.
Bygningen vurderes å ha behov for løpende og omfattende vedlikehold. Tiltak for å ivareta bæreevne, stabilitet og funksjon må påregnes.

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



Fjøs m/carport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Våningshus: 2 Bod, 2 Gang, 3 Stuer, 2 Kjøkken, Vindfang, Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Uinnredet loft, Matkjeller

Andre bygg: Fjøs
Bruksareal andre bygg: 160 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger relativt landlig til, men med gangavstand til Røkland sentrum. Området fremstår som trafikksvakt, med begrenset gjennomgangstrafikk på dagtid. Tomten rundt boligen er opparbeidet med enkel beplantning, og det er gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Boligen har varierende standard fra byggeåret kombinert med senere moderniseringer, og fremstår med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes påkostninger, særlig knyttet til utvendig vedlikehold, moderniseringer og nødvendige utbedringer, for å opprettholde funksjonalitet og tilfredsstillende boligstandard.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked, men omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Sammenlignbare omsetninger i nærområdet er benyttet som grunnlag for vurderingen. På bakgrunn av beliggenhet, standard og lokal markedsutvikling vurderes eiendommen som markedsmessig attraktiv innenfor sitt segment, men med noe lengre omsetningstid og et visst behov for påkostninger.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gammelveien 280 ,8252 ROGNAN 115 m² 1994 3 sov	15-11-2023	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**16 957**
2	Gammelveien 923 ,8255 RØKLAND 105 m² 1953 5 sov		1 750 000				**16 667**
3	Gammelveien 810 ,8255 RØKLAND 135 m² 1970 3 sov	26-08-2025	1 650 000	**1 850 000**		1 850 000	**12 500**
4	Gammelveien 73 ,8252 ROGNAN 134 m² 1964 5 sov	11-07-2024		**1 600 000**		1 600 000	**11 940**
5	Gammelveien 250 ,8252 ROGNAN 160 m² 1955 4 sov	17-03-2025	2 500 000	**2 180 000**		2 180 000	**11 179**
6	Gammelveien 24 ,8252 ROGNAN 166 m² 1950 2 sov	09-11-2023	1 150 000	**1 400 000**		1 400 000	**8 434**
7	Gammelveien 228 ,8252 ROGNAN 140 m² 1924 3 sov	29-06-2023	900 000	**1 050 000**		1 050 000	**7 500**

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

Feiing/ Tilsynsavgift - 2025, årsprognose	Kr.		322
Eiendomskatt - 2025, årsprognose	Kr.		2 878
Avløp - 2025, årsprognose	Kr.		7 455
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 470 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**1 550 000**
Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 320 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**130 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 680 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

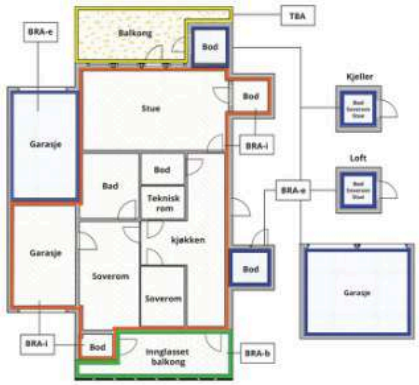
Hva er måleverdig areal?

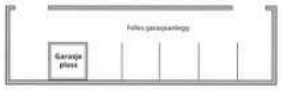
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etg	102			102			102
2.etg	67			67	4		67
Loft	27			27		10	37
Krypkjeller							
SUM	**196**				**4**	**10**	**206**
SUM BRA	**196**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Bod, gang m/trapp, stue, kjøkken, vindfang/gang, bad, soverom 4, hagestue/vindfang, vaskerom		
2.etg	Bod, gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller	Matkjeller		

Kommentar

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

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 boligen er manuelt oppmålt på stedet og må betraktes som omtrentlig. På grunn av bygningens utforming, innredningsløsninger og bygningsmessige forhold som utforede vegger, varierende romavgrensninger, er det vanskelig å gjennomføre en helt presis arealberegning. Oppgitte arealer er derfor fastsatt skjønnsmessig basert på visuell kontroll og målinger, og bør anses som omtrentlige. For mer presis dokumentasjon av areal, anbefales oppmåling med 3D-laserskanning eller tilsvarende nøyaktig metode.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller mangler nødvendig dokumentasjon som byggegodkjente tegninger, byggesøknad, ferdigattest ol. Samsvar mellom faktisk bruk av bolig og byggemelding er dermed ikke undersøkt. Vedlagte tegninger forutsettes benyttet ved oppføring av tilbygg i 2008. Tegninger fra opprinnelig byggeår er ikke fremlagt eller gjennomgått.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg		80		80	
2.etg		80		80	
SUM		**160**			
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Garasje, utedo, lagerrom 1, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4	
2.etg		Lagerrom 1, lagerrom 2	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	160	36
Fjøs	0	160

Kommentar

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

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Randi Jensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	20	5		0	119365.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Gammelveien 602

Hjemmelshaver

Tretteng Frode Fiuren, Tretteng Morten Fiuren, Tretteng Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Røkland i Saltdal kommune, ca. 1 km nord for Røkland sentrum, i et landlig og rolig boligområde preget av spredt boligbebyggelse og boligfelt. Området har lav trafikk og direkte adkomst fra offentlig vei, men noe trafikk fra Gammelveien kan være merkbar på dagtid.
Det er kort avstand til sentrale fasiliteter på Røkland, herunder barnehage, skole (1.–10. trinn), idrettsanlegg, eldreboliger, dagligvarebutikk, bensinstasjon og serveringssteder. Avstanden til Rognan er ca. 15 km, hvor det finnes et utvidet og variert tilbud innen handel, kultur og offentlige tjenester.
Eiendommen har normalt gode lys- og utsiktsforhold, samt nærhet til tur- og utmarksområder, Saltdalselva og Junkerdal nasjonalpark. Det er også kort vei til populære utfartsområder som Skaiti, Graddis, Saltfjellet og svenskegrensen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med direkte avkjøring fra Gammelveien. Adkomsten vurderes som funksjonell og tilfredsstillende.

Tilknytning vann

Eiendommen har opplyst vannforsyning fra Røkland vannverk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på leveranse, og verken kostnader eller vannkvalitet er undersøkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra Røkland vannverk som bekrefter leveransevilkår, vannkvalitet og kostnader knyttet til tilkoblingen. Eventuelle avvik eller restriksjoner bør avklares med vannverket eller kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Tilstanden vurderes som funksjonell, og det er ikke registrert opplysninger om avvik eller driftsproblemer. Det må likevel påregnes at stikkledninger har begrenset levetid og at tilstanden kan endres over tid.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune 2009–2013, hvor arealet er avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse (planid. 1997002). I tillegg berøres eiendommen av reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs E6 og Hemmoen (planid. 1979003). Det anbefales at kjøper setter seg inn i gjeldende planer med tilhørende bestemmelser og eventuelle endringer for området.

Om tomten

Eiendommen er registrert som nedlagt landbrukseiendom og består av 4 teiger/parseller fordelt i områdene Storheia, Røklandsfjellet og Røkland. Arealene ligger spredt og er skjevfordelt. Ifølge offisielle data fra NIBIO gårdskart utgjør eiendommen totalt ca. 119,36 daa, fordelt på 5,9 daa fulldyrket jord, 107,4 daa produktiv skog, 2,9 daa annet markslag samt 2,9 daa bebygd areal, samferdsel, vann og bre.

Tomten rundt boligen fremstår opparbeidet med plen, prydbusker, trær og stedvis naturlig vegetasjon. Det er etablert gruset/gressdekket biloppstillingsplass, samt garasje og øvrige bygninger (bl.a. tidligere fjøs) som benyttes til lager og parkering. Arealdisponeringen vurderes å være i samsvar med eiendommens karakter og bruksstatus som nedlagt landbrukseiendom.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke innhentet eller vurdert. Ved kjøp eller salg av eiendommen anbefales det å kontrollere grunnboken for eventuelle servitutter, heftelser eller bruksretter som kan påvirke eiendommen.

Det er registrert borett på eiendommen med rettighetshaver Solveig Tretteng (eier). Dokumentasjon på borettens innhold, varighet, vilkår, økonomiske betydning og eventuelle landbruksspesifikke forhold er ikke fremlagt eller gjennomgått. Boretten er derfor ikke hensyntatt eller prisatt i denne rapporten. Boretten begrenser eierens bruksrett til eiendommen og kan medføre redusert markedsverdi. Ut fra omstendighetene rundt eiendomssalget anbefales det at boretten gjennomgås og klarlegges nærmere før avtaleinngåelse. Dersom boretten opprettholdes, kan det være aktuelt å foreta en ny verdisetting (markedsverdi) av eiendommen.

Eiendommen er registrert som nedlagt landbrukseiendom beliggende i Saltdal kommune, med et samlet areal på ca. 119,36 dekar. Våningshuset er oppført ca. 1930. Til tross for at driften er opphørt, omfattes eiendommen av konsesjonslovens bestemmelser og er underlagt regler for konsesjon, odelsrett og boplikt.

Ved eierskifte vil det normalt være krav om konsesjon, med mindre overdragelsen skjer innen nær familie og det kan dokumenteres grunnlag for konsesjonsfritak. Kommunen kan stille vilkår om lovbestemt boplikt, hvilket innebærer at ny eier må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum fem år.

Dersom eiendommen har vært i familiens eie og samlet jord- og skogbruksareal overstiger 20 dekar, kan den være odelsberettiget. Odelsrett må i så fall avklares før tinglysing av eierskift.

Kommunen kan i forbindelse med salg kreve konsesjonssøknad eller egenerklæring om konsesjonsfrihet, pålegge boplikt, vurdere kjøpesummen opp mot eiendommens avkastningsevne, samt avslå konsesjon dersom bosettings- eller driftsformål ikke oppfylles. Ved varslet odelsrett kan kommunen utsette behandling eller tinglysing til forholdet er avklart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
47 333	2008	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.07.2025		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	11.03.2008		Fremvist	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gammelveien 602, 8255 RØKLAND
Gnr 20 - Bnr 5
1840 SALTDAL

Apta AS
Hjemåsveien 21
8219 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

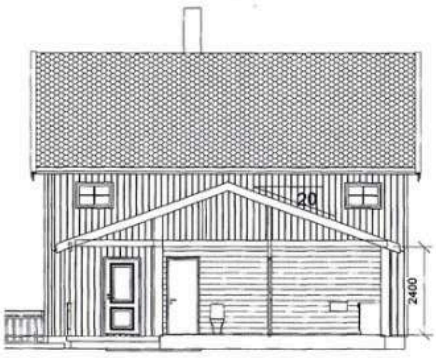
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

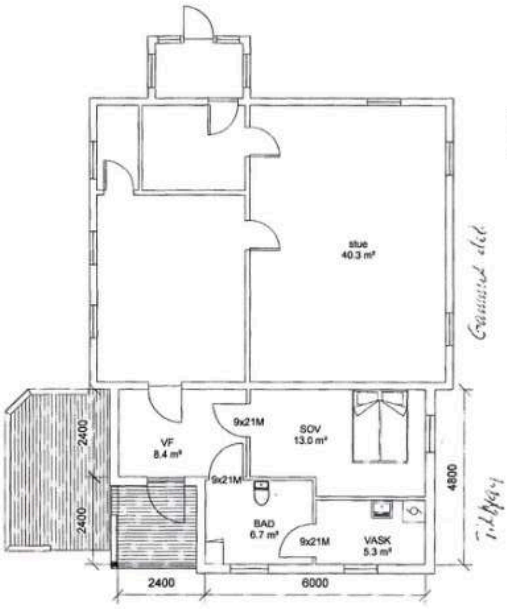
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QL3129

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

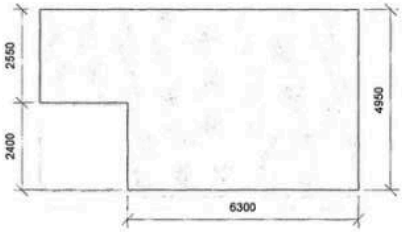
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Snitt



Plan



Fund

Autodesk® Revit®
www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date

SPESIAL

Tilbygg bolig,

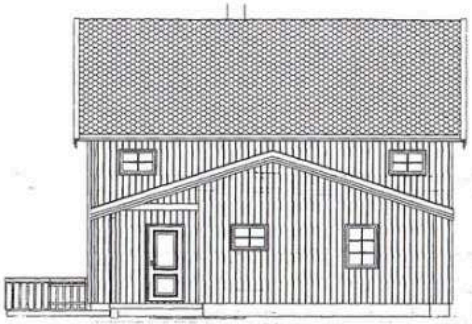
Solveig Tretteng

Project number	200501
Date	11.03.08
Drawn by	JIJ
Checked by	JIJ

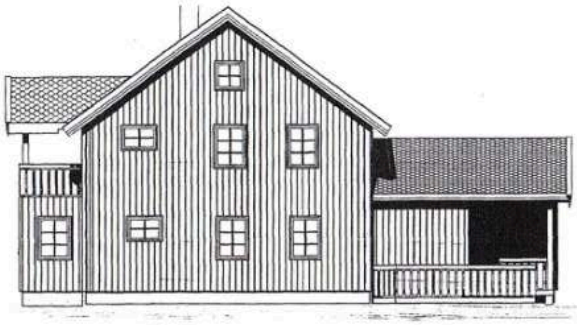
AP 101

Scale 1 : 100

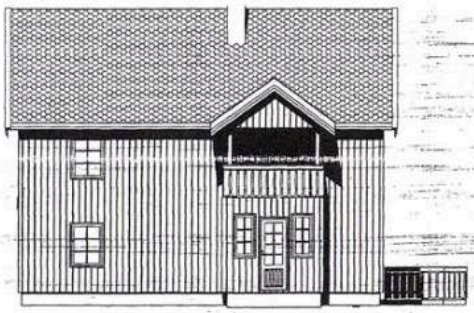
64



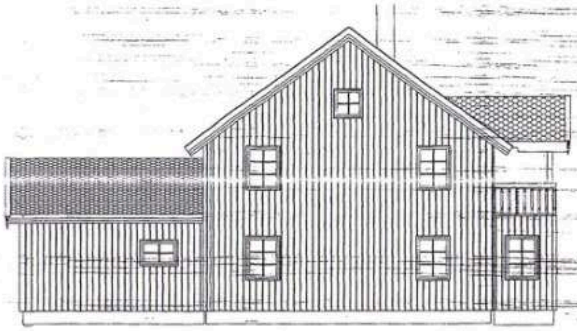
3 Øst
1 : 100



1 Sør
1 : 100



4 Vest
1 : 100



2 Nord
1 : 100

Autodesk® Revit®
www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date

SPESIAL

Tilbygg bolig,

Solveig Tretteng

Project number	200501
Date	11.03.08
Drawn by	JIJ

AP 100



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Morten Fiuren Tretteng

Frode Fiuren Tretteng

Randi Jensen

Boligen

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

Gammelveien 602
8255 Røkland

1840-20/5/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Det er tre eiere av eiendommen. Morten Fiuren Tretteng og Frode Fiuren Tretteng eier 1/3 hver av eiendommen, men har aldri bodd i, eller hatt noe med boligen og tilhørende bygg å gjøre. Solveig Tretteng er dement, så det er vergen som representerer Solveig i salgsprosessen. Vergen har heller ikke bodd i, eller hatt noe med boligen eller tilhørende bygg å gjøre.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-20/5

Norkart
Utskriftsdato: 27.08.2025 15:57

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TRÆTENG	Beregnet areal	119365.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.21	Antall teiger	4
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.03.2013 19.03.2013			20/5, 20/20, 20/24, 20/48, 20/117, 20/145
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.03.2013 19.03.2013		Tinglyst 23.03.2013	20/20 (-2665,4), 20/191 (2665,4) 20/5, 20/18, 20/24, 20/117
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1984			20/5, 20/127
Skyldeling Skyldeling	08.01.1949			20/5, 20/25
Skyldeling Skyldeling	28.12.1943			20/5, 20/20
Skyldeling Skyldeling	28.12.1943			20/5, 20/21
Skyldeling Skyldeling	06.11.1937			20/5, 20/18
Skyldeling Skyldeling	15.12.1930			20/5, 20/14
Skyldeling Skyldeling	03.02.1913			19/9, 20/5
Skyldeling Skyldeling	02.09.1912			20/5, 20/9
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				20/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7429888.79	512204.63	0	Nei	77414.5	
Eiendomsteig	7430452.55	514039.4	0	Nei	4350.8	
Eiendomsteig	7430430.06	514155.08	0	Ja	5444.8	
Eiendomsteig	7428924.99	512540.44	0	Nei	32155	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRETTENG SOLVEIG [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/3	Randi Jensen, Hemmoen 25 8255 8255 RØKLAND	Bosatt (B)

TRETTENG MORTEN FIUREN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/3	INGEBORGDALEN 17 4843 4843 ARENDAL	Bosatt (B)
TRETTENG FRODE FIUREN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/3	HUSEBYGRENDA 8B 3219 3219 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gammelveien 602 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8255 RØKLAND	Kirkesogn	10050202 Øvre Saltdal
Grunnkrets	208 Røkland	Tettsted	7682 Røkland
Valgkrets	8 RØKLAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188761542		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	188761542	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.09.2015
3	188761534		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188761542: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	153
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	153
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	135
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	Gammelveien 602	H0101	20/5	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0

2: Bygningsendring 188761542-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	39
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	135
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.05.2008	16.02.2009
Tatt i bruk	14.09.2015	14.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gammelveien 602	H0101	20/5	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	39	0	39	0	0	0

3: Bygning 188761534: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	120
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
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
Endre bygningsdata	08.04.2024	08.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gammelveien 602	-	20/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	120	120	0	0	0

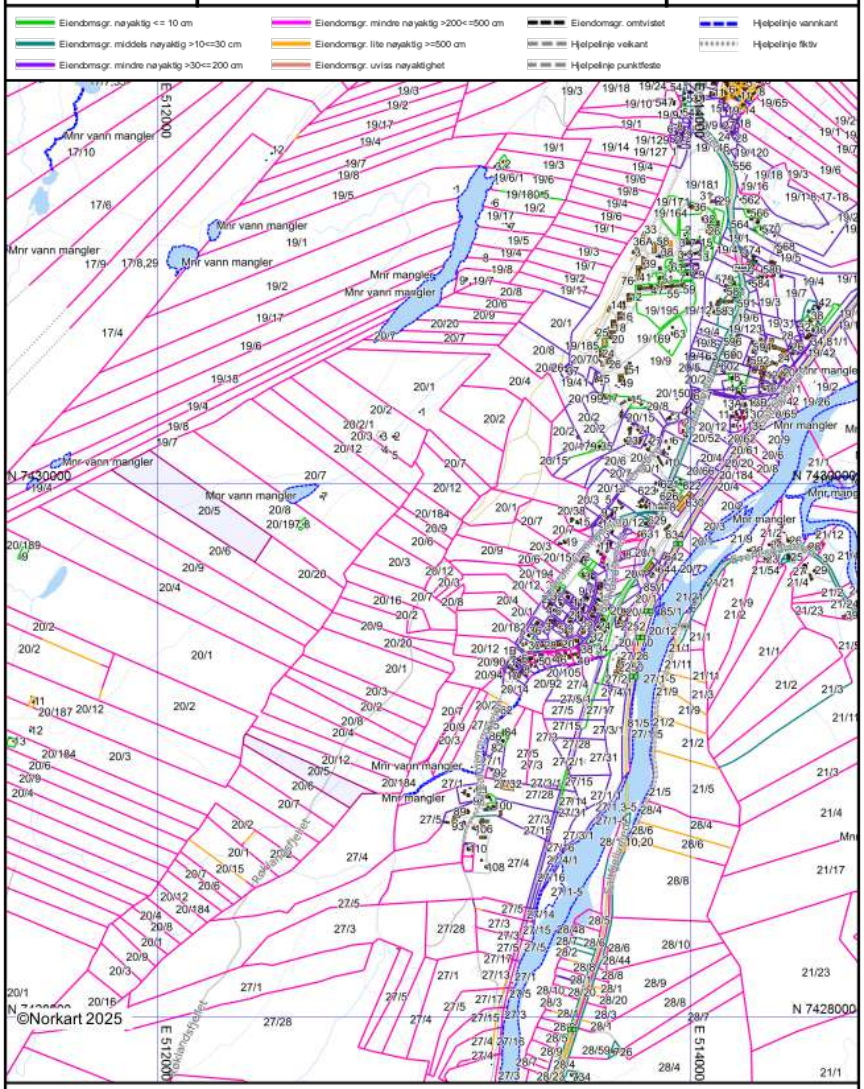
Rapportmal matrikkel Versjon: 27112017.1 © Norkart AS

Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/5
Adresse: Gammelveien 602
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:20000

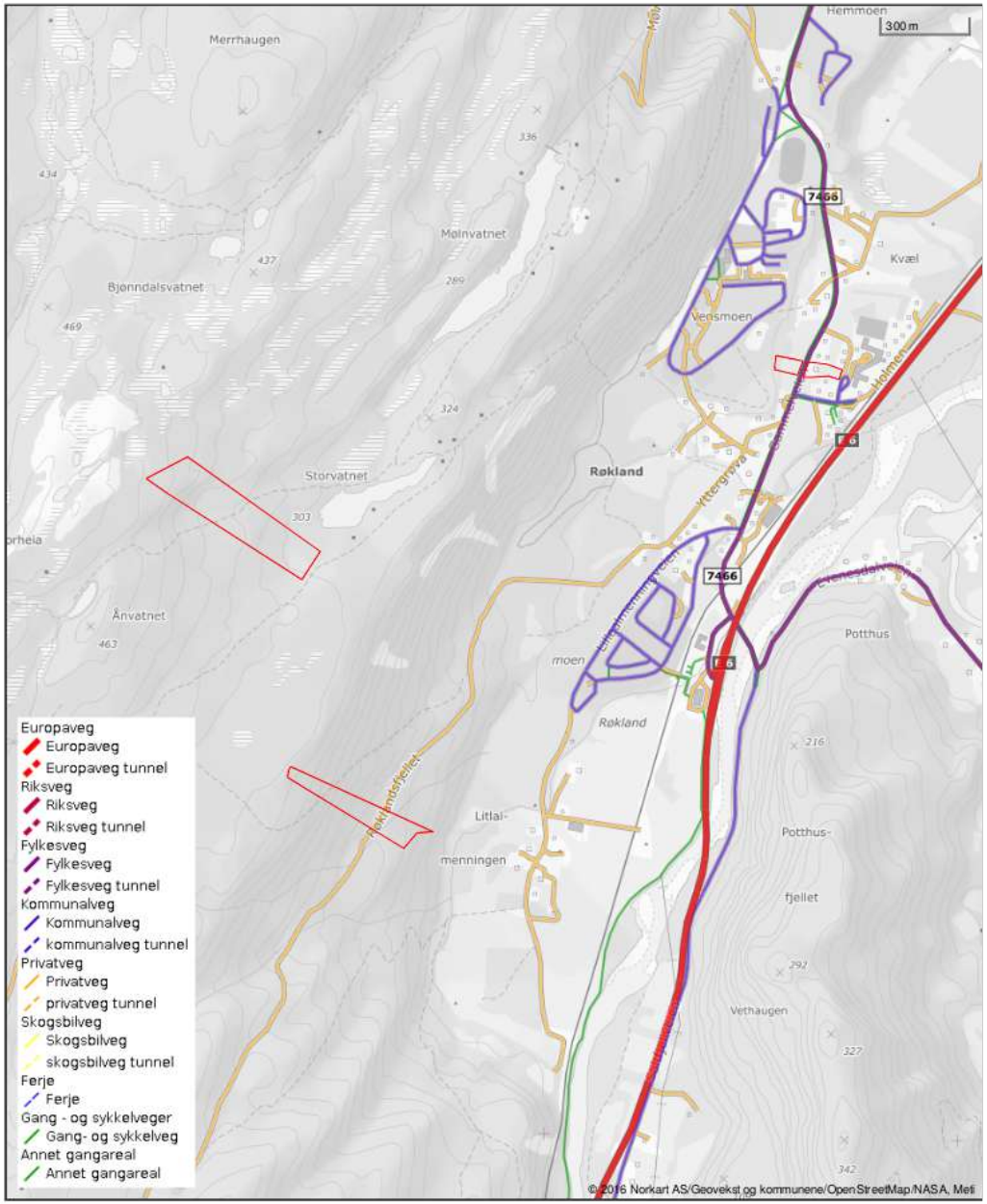
UTM-33



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: 27.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1840 - 20/5//

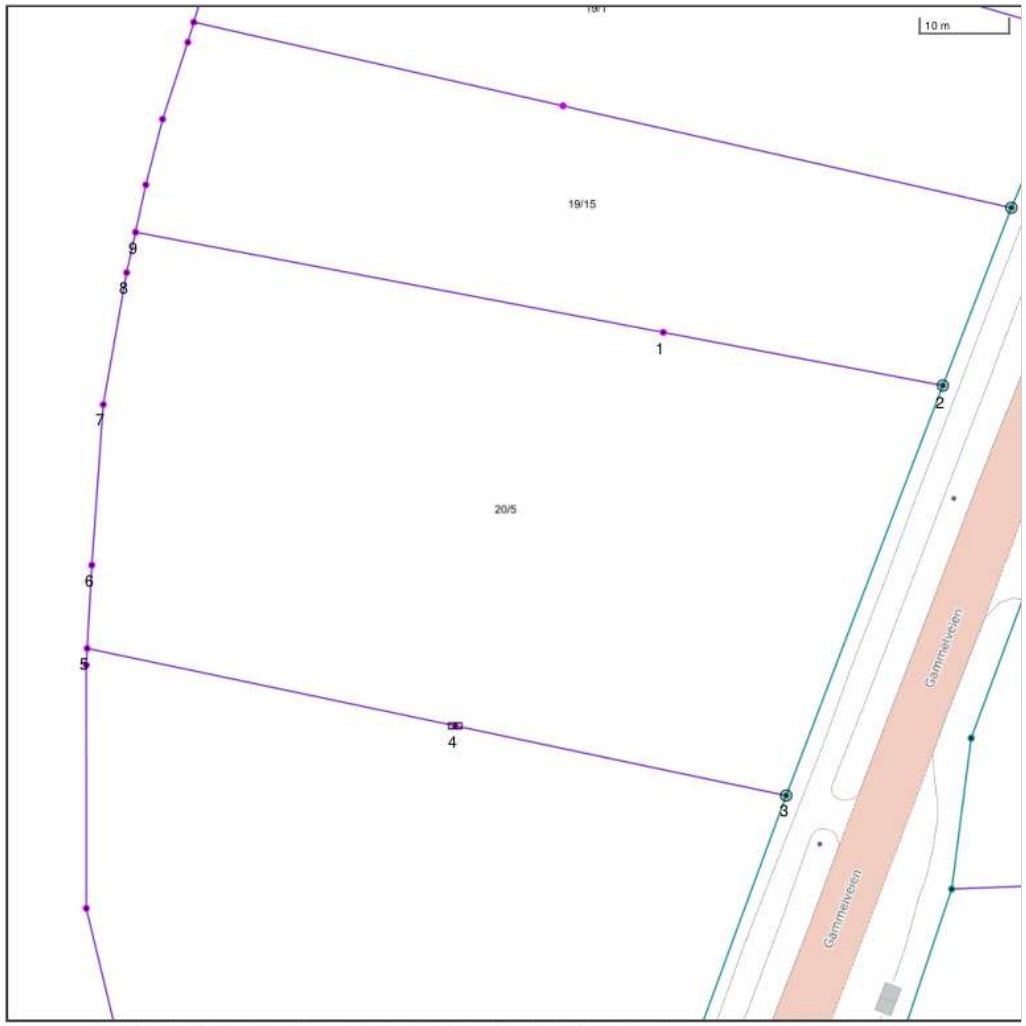


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.08.2025

Eiendomskart for eiendom 1840 - 20/5//

Teig 1 av 4



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

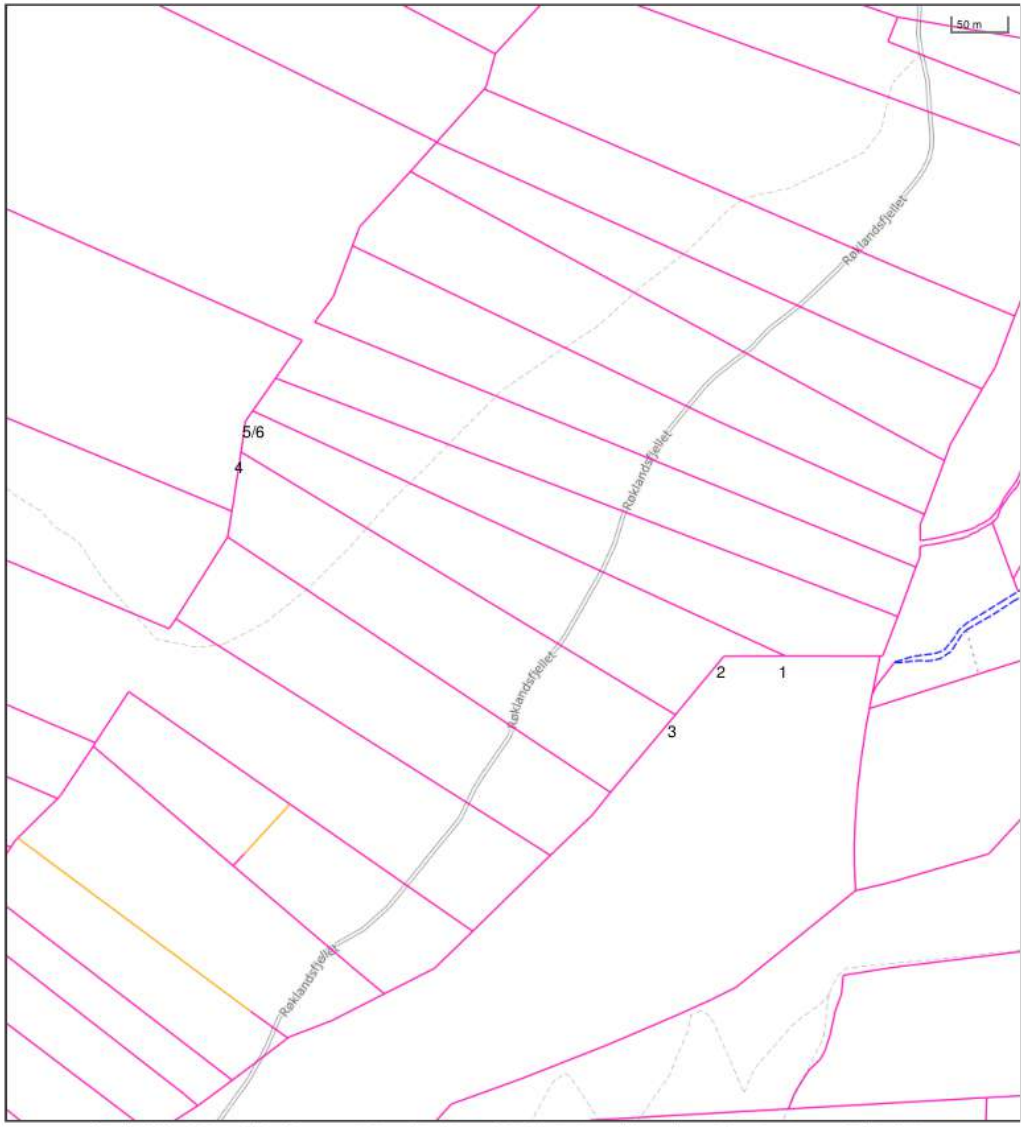
Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt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

Teig 1 av 4

Areal	4 350,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7430452,55	**Øst**	514039,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7430471,34	514056,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,83	
2	7430465,39	514089,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,75	
3	7430418,27	514071,24	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,37	
4	7430426,07	514033,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	38,93	
5	7430434,71	513990,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,28	
6	7430444,25	513991,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,55	
7	7430462,7	513992,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,49	
8	7430477,9	513995,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,42	
9	7430482,55	513996,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,76	

Teig 2 av 4



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

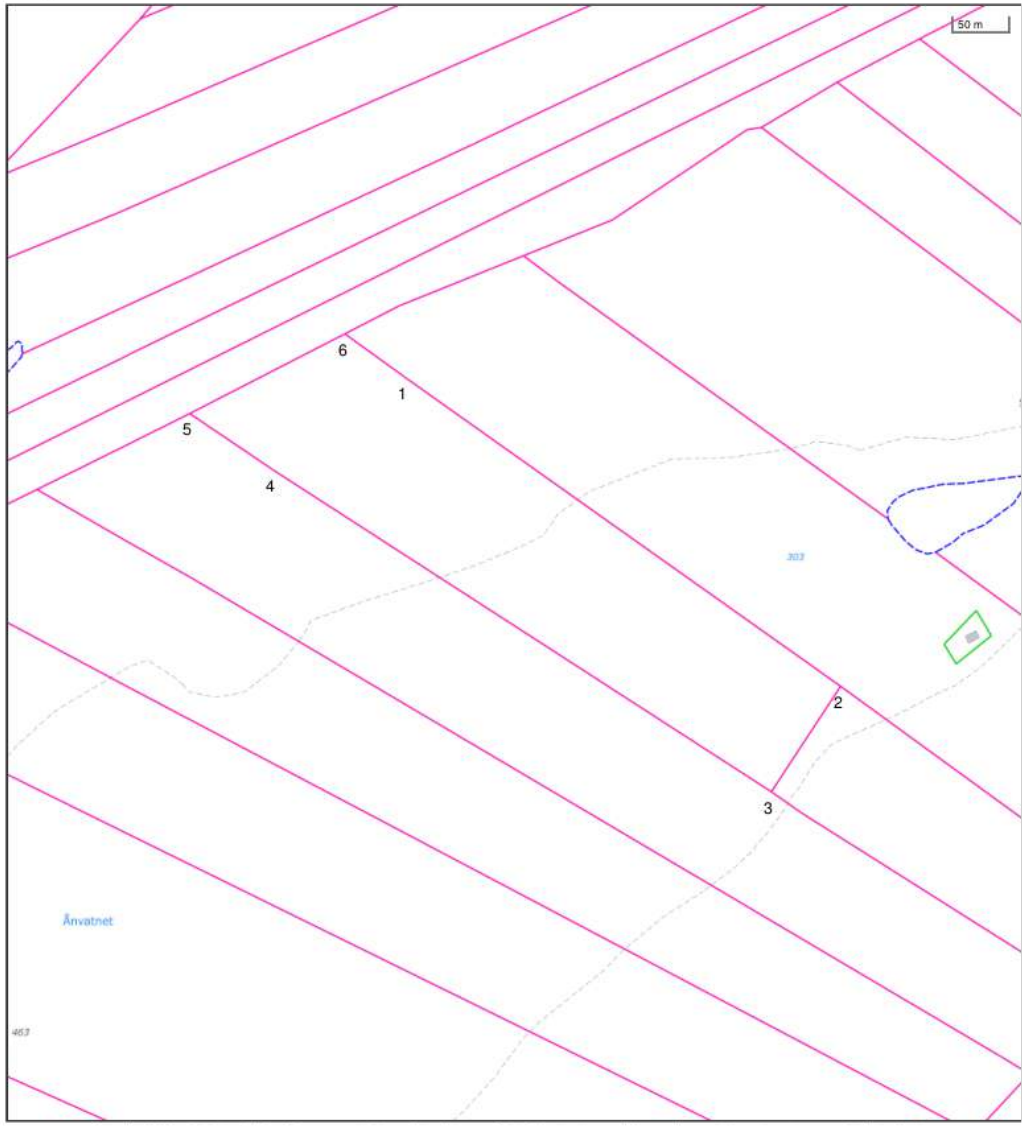
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 2 av 4

Areal	32 155,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7428924,99	**Øst**	512540,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7428837,22	512824,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	540,18	
2	7428836,64	512767,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,56	
3	7428782,53	512723,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	70,01	
4	7429022,7	512321,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	467,70	
5	7429050,81	512325,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,36	
6	7429060,62	512332,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,91	

Teig 3 av 4



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4

Areal	77 414,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7429888,79	**Øst**	512204,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7430084,09	512027,12	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	68,77	
2	7429801,71	512429,25	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	491,37	
3	7429704,31	512365,9	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	116,19	
4	7429998,62	511905,6	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	546,35	
5	7430050,1	511828,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	92,55	
6	7430124,08	511971,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	160,54	

Teig 4 av 4 (hovedteig)



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

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

Teig 4 av 4 (hovedteig)

Areal	5 444,80 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7430430,06	**Øst** 514155,08

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7430444,67	514196,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,88	
2	7430435,59	514224,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	29,95	
3	7430402,26	514214,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	34,77	
4	7430403,587	514210,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,04	
5	7430411,809	514179,387	10 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	32,58	
6	7430411,597	514143,316	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,07	
7	7430408,97	514120,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,11	
8	7430407,61	514090,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,04	
9	7430424,96	514092,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,48	
10	7430462,43	514106,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,92	
11	7430462,29	514107,45	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,18	
12	7430458,72	514134,69	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,47	
13	7430453,72	514172,92	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	38,56	

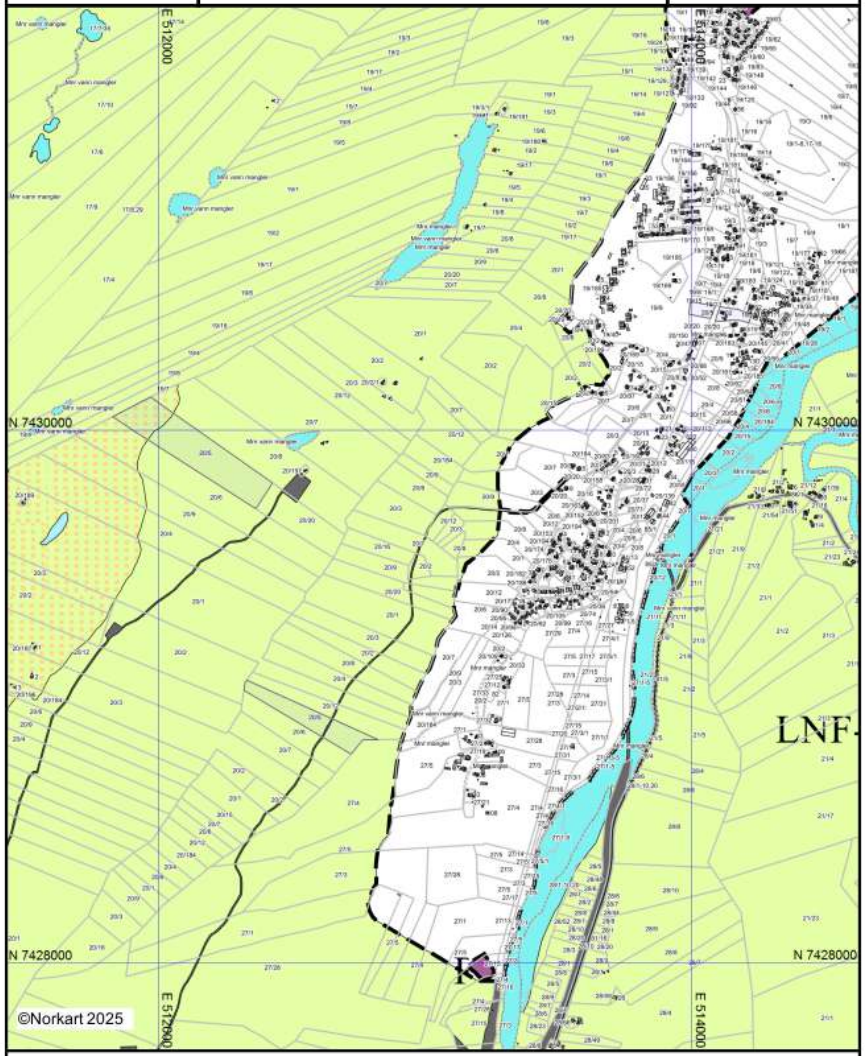
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/5
Adresse: Gammelveien 602
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:20000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - f
Kommuneplan-Områder for råstoffutvinning
Masseuttak - nåværende
Kommuneplan-Områder for særskilt bruk e
Vannareal for alment friluftsliv
Vannareal for allmenn flerbruk
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Jernbaneareal - nåværende
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner
Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

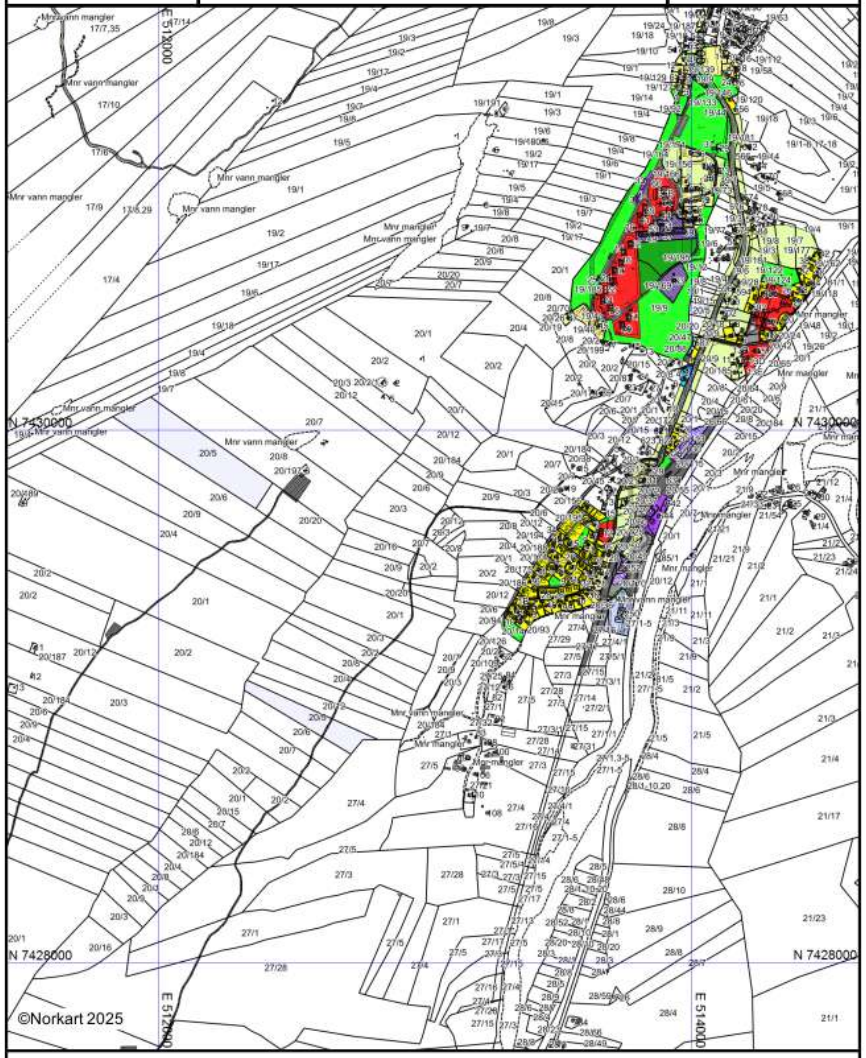
Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/5
Adresse: Gammelveien 602
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:20000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Områder for herberger og bevertningssteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Forretning/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 27.08.2025

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gammelveien 602, 8255 RØKLAND								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 90 830 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 465 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 18 274 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** LNF-F50

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997002
Navn	Kommunedelplan Røkland
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.07.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/236/Kommunedelplan%20R%c3%b8kland.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 647 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt boligbygging,Nåværende **Områdenavn** LNFC1
	Delareal 6 396 m^2 **KPRestriksjoner** Område unntatt for rettsvirkning
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende **Områdenavn** P
	Delareal 13 m^2 **Arealbruk** Offentlig bygning,Nåværende **Områdenavn** O
	Delareal 4 130 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt boligbygging,Nåværende **Områdenavn** LNFC4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979003
Navn	Gang-og sykkelveg langs E6 Hp18 Røkland-Hemmoen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/15/Gang-og%20sykkelveg%20langs%20E6%20Hp%2018%20R%c3%b8kland-Hemmoen.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 243 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 55 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	2004008
Navn	Fjellveg Røkland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/410/Fjellveg%20R%c3%b8kland.pdf

Delarealer	**Delareal** 465 m^2 **Formål** Privat veie

Id	1986002
Navn	Området Røkland Skole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/46/Omr%c3%a5det%20R%c3%b8kland%20skole.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 163 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "OMRÅDET RØKLAND SKOLE" I SALTDAL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innen for denne begrensingslinje skal arealer nyttes til det formål som planen viser, og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

a. Fitttliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims - møne -og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens pgf. 70 nr. 1.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller oppføres frittliggende. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.

c. Maksimal utnyttelsesgrad U er på reguleringsplanen påført samtlige boligtomter.

§ 3

Område for boligstiftelse.

a. Bygning kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimsmøne og- sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i

samsvar med bestemmelsene i bygningslovens pgf. 70 nr. 1.

b. På tomten kan det oppføres garasje. Videre skal det på tomten avsettes plass for et tilstrekkelig antall biler.
Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialer, form og farge.

c. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,30.

§ 4

Områder for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelse til offentlig formål kan påføres i inntil 2 etasjer. I offentlig areal av gnr. 20/13 kan det også oppføres vaktmester-/betjeningsbolig med tilhørende garasje.

Gesims, møne og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens pgf. 70, nr. 1

b. Maksimal utnyttelsesgrad U=0,22.

§ 5

Området for jordbruk

a. I områder regulert til jordbruksformål, er det ikke tillatt å føre opp annen bebyggelse enn bygninger som er nødvendige for brukets drift. På hvert bruk kan det oppføres inntil 2 våningshus. Gesims-, møne -og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens pgf. 70 nr. 1.
Plassering av bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet i samråd med landbruksmyndigheten.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller oppføres frittstående, og skal være tilpasset øvrig bebyggelse på bruket med hensyn til materialer, form og farge.

§ 6

Areal for friområde.

a. I friområdet kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygning som er nødvendig for drift og vedlikehold av idrettsbane.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bybyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligfelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og

mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Saltdal kommune.

Vedtatt av Saltdal kommunestyre i møte den 30. oktober 1986.
K. sak 104/86.

SALTDAL KOMMUNE
Reidar Torhildsen
ordfører
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS E6 Hp 18 RØKLAND-HEMMOEN, SALTDAL KOMMUNE. (Jfr. tegn. 3150-1).

§ 1

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

§ 2

Områder for småhusbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.

§ 3

Område for forretningsbygg og andre serviceanlegg.

a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Forholdet mellom bygningens brutto gulvareal og brutto tomteareal må ikke overstige de verdier som er angitt

.../2

for de enkelte felt på planen. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje.

Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

b. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c. Hver bedrift skal på egen eller felles grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4

Landbruksområder.

Landbruksområdene skal nyttes til jordbruk og skogbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruksdriften.

§ 5

Friområder.

Friområder skal gis parmessig behandling.

§ 6

Område for trafikkformål.

a. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler fra E6 enn de som er vist på planen.

.../3

b. Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis annen parkmessig behandling.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a. Bygninsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen og i inntil 2 etajser med unntak for de byggeformål der annet er bestemt. Bygningsrådet kan gi andre retningslinjer for spesielle områder. Største tillatte gesimshøyde for 2 etajses bygninger er 7 m. Største tillatte mønehøyde for 2 etasjes bygninger er 9 m.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Felles gårdsplass eller parkeringsplass, innkjørsel o.l. tillates ikke oppdelt med gjerder eller andre skiller, og må ikke bebygges eller nyttes til lagring.

e. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

.../4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Saltdal kommune.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 21. desember 197

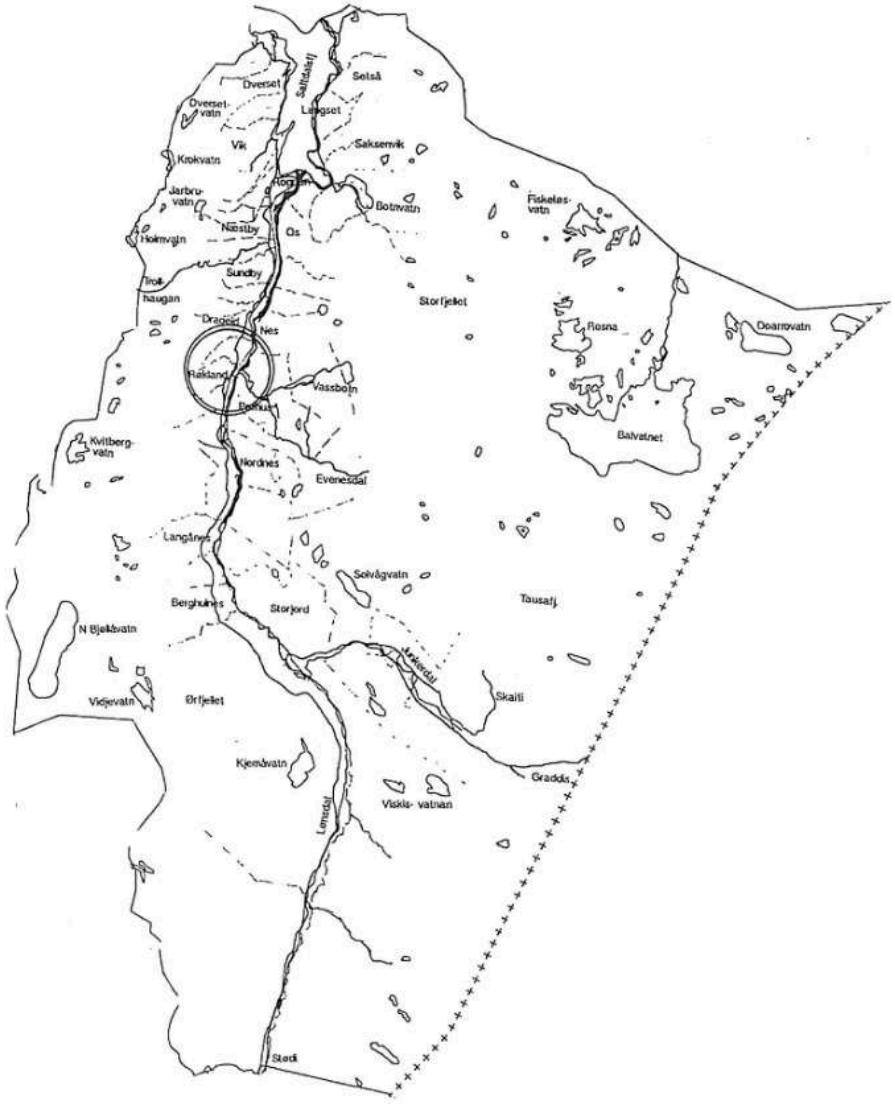
Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl

FYLKESMANNEN I NORDLAND

SALTDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RØKLAND



SALTDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL AREALDEL AV KOMMUNEDELPLAN FOR RØKLAND

Dato for siste behandling i planutvalget:	17.04.98
Vedtatt av Saltdal kommunestyre i møte den:	19.06.57
Under K.sak nr.	45/97

§ 1

GENERELT

1. Disse bestemmelsene gjelder for område slik det er vist på plankartet med plangrense.

2. Kommunedelplanen er inndelt i områder med formål slik de er vist på plankartet.

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

1.1 For områder der reguleringsplaner opprettholdes, jfr. Plan- og bygningslovens § 20-6, har denne kommunedelplanen ingen rettsvirkning.

1.2 I forbindelse med byggemelding av bygg og anlegg i uregulerte områder, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes.

På planen skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing m.v., samt terrengbehandling med høydeangivelser.

2. Utforming av bebyggelse og utomhusanlegg i uregulerte områder

2.1 Planutvalget skal ved behandling av søknader om byggetillatelse se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme felt får et enhetlig og harmonisk uttrykk.

Utforming av utomhusanlegg, belysning mv. skal også gis et enhetlig og harmonisk uttrykk.

Nybygg, påbygg, tilbygg og ombygginger skal utføres med bygningsformer, volum og materialvalg tilpasset eksisterende eldre nabobebyggelse.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. For byggeområder der det ikke foreligger gjeldende reguleringsplan, kan arbeider som nevnt i PBL §§ 84 og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§ 4

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

1. Bygging i LNF-områder

1.1 I LNF-områdene generelt tillates ikke oppført fritidsbebyggelse. Erhvervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er heller ikke tillatt.

1.2 I LNFA-området som ligger sør for Pothusbrua, mellom Saltdalselva og jernbanesporet (LNFA 1), er det kun tillatt med oppføring av driftsbygning.

1.3 I LNFA-området som ligger nord for Pothusbrua, mellom Saltdalselva og jernbanesporet (LNFA 2), er det ikke tillatt med oppføring av bygninger eller fradeling til dette formålet.

1.4 Boligbygging i LNFC-områdene

Boligbygging i LNFC-områdene deles inn i to kategorier:

LNFC 1: Områder hvor det kun tillates oppført boligbebyggelse tilknyttet stedbunden næring.

LNFC 2, LNFC 3, LNFC 4, LNFC5: Områder hvor det også er tillatt med bygging av boliger som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I disse områdene skal det tillates en viss fortetting av boliger. Fortettingen skal ikke være i en slik grad at området bærer preg av å være byggeområde. før bygging kan tillates i disse områdene kan det kreves bebyggelsesplan.

2. Utforming av bebyggelse og utomhusanlegg

2.1 Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse tilknyttet stedbunden næring skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på bruket.

2.2 Etasjetall/gesimshøyde

Bolighus kan oppføres i 2 etasjer og loft, samt kjeller eller underetasje i tillegg der terrenget gjør dette naturlig.

Høyde til overkant gesims skal ikke være større enn 7 meter.

2.3 Største tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av netto tomt

2.4 Takvinkel/takform/materialer/farger

De forskjellige bygningsavsnitt skal tilpasses hverandre m.h.t. takform, materialbruk, farger m.v.

Bygningene skal ha saltak med 30-35 grader vinkel, møneretning skal følge byggets lengste side.

2.5 Gjerder, forstøtningsmurer, ubebygde arealer m.v.

Plassering og utførelse av gjerder, forstøtningsmurer m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Ubebygde arealer som ikke er gårdsplass, parkeringsplass m.v. skal opparbeides som grøntanlegg og gis en tiltalende utforming og beplantning.

Utomhusanlegg skal ferdigstilles snarest etter ferdigstillelse av bebyggelsen.

§ 5

BÅNDLAGTE OMRÅDER

1. Fareområde skytebane

1.1 Området båndlegges til skytebane inntil det er avklart hvor framtidig skytebane skal ligge i Saltdal.

I området kan det oppføres bygg som naturlig hører med til bruken av området. Utforming av ny bebyggelse skal skje i hht. bestemmelse i § 2, pkt. 2.

Dersom banen fortsatt blir liggende i Lillealmenningen, skal området reguleres til dette formålet.

Dersom skyteaktiviteten skal flytte et annet sted i Saltdal, skal det båndlagte arealet få benevnelsen LNFC 1-område.

§ 6

REGULERINGSPLANER SOM SKAL OPPRETTHOLDES

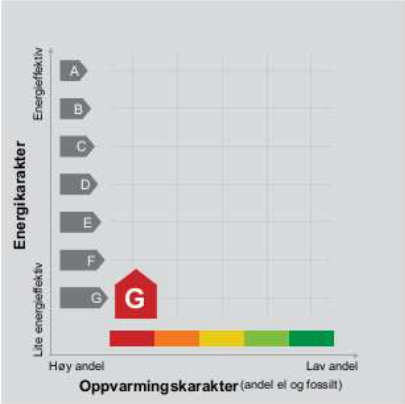
1. Regulerte områder der reguleringsplan opprettholdes, er vist med reguleringsgrense på plankartet.
Reguleringsplaner som opprettholdes gjelder foran bestemmelsene i kommunedelplanen.

Rognan 10.10.97

Tove Engan
Ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Gammelveien 602
Postnummer	8255
Sted	RØKLAND
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188761542
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172588
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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



Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 26250021 / Daniel Eriksen Martinsen, tlf. 982 59 109
Gammelveien 602, 8255 Røkland.
Gnr. 20, Bnr. 5, 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: 26250021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2025

Daniel Eriksen Martinsen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Fauske/Indre Salten
Sjøgata 45, 8200 Fauske

eiendomsmegler1.no