

# Ch D Kohmannsvei 2 Rognan

notar

SENTRUMSNÆR ENBOLIG M/UTHUS. EIET TOMT PÅ 1378 KVM



Prisantydning Kr 1 350 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 88/141 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



# Ch D Kohmanns vei 2

Sentrumsnær enebolig m/ frittstående uthus og stor eiet tomt på hele 1378 kvm.

## Oppussingsobjekt

Adresse	Ch D Kohmanns vei 2 8250 ROGNAN
Prisantydning	Kr 1 350 000,-
Omkostninger	Kr 52 740,-
Totalpris	Kr 1 402 740,-
BRA-i/BRA Total	88/141 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1973
Soverom	1
Etasje	1

Velkommen til en sentrumsnær liten enebolig med frittstående uthus / garasje som er beliggende i Ch. D. Kohmanns vei 2, like sør for Rognan sentrum. Selve boligen er oppført ca. 1930, senere tilbygget i 1973 og ca. i 1985.

Boligen er i en etasje med loft og kjellerdel. Hovedetasjen er med vindfang, entrè, bod, trapperom, bad, soverom, kjøkken og stue. Kjeller med vaskerom og boder. Trapp til loftet med ett soverom og boder, men loftet har ikke måleverdige arealer for beboelse. Uthuset er med garasje, vedbod og boder. Gode sol og lysforhold. Stor eiet tomt på ca. 1378kvm, som er med hage og plen. Platting på 13 kvm etablert på nord/vestsiden. Gangavstand til barnehage, barne/ungdomsskole og sentrum. Et barnevennlig boligområde. Det må påregnes kostnader til oppussing.

## Notar Salten

Grøttingen 13  
8050 TVERLANDET



## Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF  
962 04 500 / aei@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	31
Vedlegg	35
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Entré mot vindfang og hoverdinggangen



Entré



Entré med trappeoppgang til loftsetasjen



Bad



Del av badrom



Baderom med dusjkabinett



Soverom met



Kjøkken med hvit enkel innredning



Kjøkken med vedovn montert



Kjøkken



Stuedel med inngang fra kjøkkenet



Stuedel



Soverom på loft- ikke godkjent som beboelsesrom



Del av uisolert rom på loft



Kjellertrapp som fører til kjellerom



Vaskerom i kjeller



Garasje- uthus



Garasjedel



Velkommen til Ch D Kohmannsvei 2. Foto: Tom Antonsen, Efkt



Inngangspartiet



Boligen som da viser plattingen som er etablert utenfor stuen, mot sør



Bilde av vestsiden

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen og eiendommen ligger meget sentralt i søndre del av Rognan sentrum. Gangavstand til barnehage og barne/ ungdomsskole samt til sentrum

Rognan forener rik kystkultur med storslått innlandsnatur. Kulturhistorien er sterkt forankret i trebåtbygging og lokal trelastindustri. Rognan har et aktivt kulturliv. Friluftslivet er unikt med umiddelbar nærhet til sjøen med båtliv og fiske, skogsområder og fjell. Rognan er en ideell inngangsport til Junkerdal nasjonalpark, som tilbyr fantastiske turmuligheter.

Saltdal er en Nasjonalparkkommune, utdrag fra hjemmesiden: Saltdal – en kommune som befinner seg 67 grader nord i det arktiske og er innfallsport til to nasjonalparker; Junkerdal nasjonalpark og Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark. I kommunen finnes flere naturreservat og landskapsvernområder. Saltdal kommune har vært nasjonalparkkommune siden 2008 og ble resertifisert etter nye kriterier i 2019. Kommunen er svært heldig og har et av de 15 nasjonale besøkssentrene lokalisert i kommunen: Nordland Besøkssenter/Nordland Nasjonalparksenter, som ligger sentralt til på Storjord. Saltdal kommune er en frodig grønn dal omgitt av høye fjell. Våre to høyeste fjelltopper er Ølfjell med sine majestetiske 1751 moh og rett ovenfor ligger Solvågtid og stråler med sine

1759 moh. Den vakre elva vår, Saltdalselva eller «Dronningen i nord» som den også kalles, renner nordover like ved E6. Den munner ut i Saltdalsfjorden ved Rognan, som er administrasjons- og handelssenter i kommunen. Langs hele elva går en naturbasert sykkelsti. Her kan du leie sykkel til store og små. Du finner mer informasjon på [Saltenhygge.no](https://www.saltdal.kommune.no). Utdrag slutt. Åpne følgende link for ytterligere informasjon: <https://www.saltdal.kommune.no/tjenester/nasjonalparkkommune/velkommen-til-saltdal-nasjonalparkkommune>

Besøk gjerne Saltdal kommune sin hjemmeside, her kan du finne mye nyttig informasjon: [www.saltdal.kommune.no](http://www.saltdal.kommune.no)

## ADKOMST

Adkomst fra innkjøring til Jernbanegata i sentrum av Rognan, følg veien frem til innkjørsel til venstre, inn sprinten og deretter til høyre til Ch. d Kohmannsvei . Boligen ligger på venstre side

Alternativ adkomst via avkjørsel fra Saltens opp Preben Von Ahnens vei, kjør til høyre inn Jernbanegata. Følg veien og sving til høyre inn til Sprinten kjør litt frem og sving deretter inn til høyre inn Ch. D Kohmannsvei. Boligen ligger på vestre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere



veibeskrivelse.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN

### OPPDRAKSNUMMER

7-0019/26

### SELGER

Lill Anita Nicholaisen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 43, bruksnummer 525, , ideell andel 1/1.  
i Saltdal kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din. Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Enova opplyser: Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra

normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen

Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Arva opplyser at anlegget ble kontrollert siste gang 30.04.2025 og det foreligger ingen merknader på anlegget

### TOMT

Eiet tomt på 1.378 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendomstomt på 1378kvm. Tomten er opparbeid til plen og noe beplantet. Eiendommen har gode lys- og utsiktsforhold. Tomten som er flat er opparbeid til plen. På norde side er det etablert en platting på ca. 13 kvm.

Selger opplyser at deler av uthuset synes å stå inne på nabotomten. Selger opplyser at slik har det vært i alle år og nabo er klar over dette og sier at så lenge uthuset står slik det står, er dette ikke noe problem. Ønsker ny eier å rive og bygge nytt, må man holde seg innenfor egen tomtegrense. Selger opplyser at det helt nede ved innkjørselen er en liten trekant som tilhører nabo. Selger opplyser at dette fremkommer av kart og at nabo opplyser at dette er helt uproblematisk

### TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

### BYGGEÅR

1973

### BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Plast takrenne og nedløp.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende øverst i røstene.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 1985.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 13 kvm stor Terrasse på boligens nord/vest side.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng: Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Grunn -og fundamenter:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

Fuktsikring og drenering: Det skal være foretatt fuktsikring mot grunnmuren i forbindelse med utbyggingen av vf, bod og soverom.

Synlig vortepapp mot grunnmuren - uten avslutnings list.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunmur.

Terrengforhold: Flatt terreng med minimal fall fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type - muligens av kobber og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Etableringsår må forstås som ca. etableringsår. Årstall kan avvike.

TG2

Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak: 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. Takplater i aluminium har en forventet levetid på ca. 30 til 50 år, avhengig av overflatebehandling, klima og montering.

Anbefalte tiltak: Taktekkingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon.

Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Stedvis fukt/råteskadet. Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner.

Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjegrad. Generelt utvendig overflate behandling må påregnes. Isolasjons metoder og materialer er ikke kjent, men må betegnes som dårlig.

mangelfull lufting av kledningen pga. kubbet mellom underliggerne.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. 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. Deler av vindskier fremstår med noe råteskader.

Utv. overflatebehandling synes å være nødvendig.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis noe fuktmerker i trobordene.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

#### Overflater

Det registreres stedvis noe skrumerker i veggflatene.

Konsekvens/tiltak: Ved oppussing/renovering av rommene, så er det naturlig at skrumerkene sparkles igjen.

#### Pipe og ildsted

Det registreres malingsavskalling på brannmuren da oven er plassert nærmere enn 10 cm fra muren.

Konsekvens/tiltak: Ovnen bør flyttes lengre fra brannmur.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble registrert noe saltutslag på betongvegger.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ingen spesielle straks tiltak er nødvendig.

#### Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp. Det er liten frihøyde i trappeløpet til loft.

Kjellertrappa er noe bratt.

Det er ikke etablert håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak: Håndlist monteres.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kjellerdør tar i karmen.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fremstår med forventet slitasjegrad. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører subbet i

dørterskelen/karmen og bør justeres/smøres.

#### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det registreres noe skrumerker/hull i vegg.

Noe defekt hjulføringer på glass-skyvedørene i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Tette hullene.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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 (1:100) er ikke oppfylt.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduert 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.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir rensert for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området

rundt sluket.

#### Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

#### Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fukt påkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

#### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Fuktskjolder i rom hvor oppvaskmaskin har stått.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom ventilatoren. Ventilator på kjøkkenet bør etableres for god lufting av kjøkken-rommet.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget

må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens etableringsår av vann/avløp.

Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er påvist.

Innvendig stoppekran er på vaskerom. Ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes. Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke. Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

#### Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette

har stor betydning i forhold til fuktpåkjønning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertakk.

#### Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ingen spesielle avvik ble registrert - utenom ikke fagmessig opplegg av kobberør. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utenom jevnlig kontroll av tanken.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuktsikring som er benyttet, eller om det er brukt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjeegrad.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drenering har en relativt høy slitasjeegrad og

utbedring/utskifting bør påregnes.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det registreres at terrenget er stedvis helt oppunder kjellervindu.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

#### Andre tomteforhold

Det er påvist andre avvik.: Deler av uthuset er plassert inne på naboeiendommen 43/339.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak utover god dialog med nabo.

Ved oppføring av ny garasje/uthus - rives den gamle.

#### TG3

##### Nedløp og beslag

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. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det registreres endel skader/skjevheter i eldre takrenne mot nord/vest, her er det også mangelfull etablering av "spillblikk".

Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger må utbedres. Nye renner og nedløp må monteres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ny renne, nedløp og spillblikk monteres på boligens nord/vest side.

#### Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er 2 stk. vinduer med 2-lags glassvindu på soverom fra 2022 og badvindu fra 2014. Øvrige koblede vinduer med varierende etableringsår fra ca 1973.

Eldre vinduer fremstår med råteskader. Sprekk i glassrute på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Utvendig vedlikehold nødvendig.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan - til dels større avvik.

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. Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan - til dels større avvik.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke etablert radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn

dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesregler.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Tilbygget i 1973 og ca. 1985

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

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>

Delareal 1 378 m. KPRestriksjoner: Område unntatt for rettsvirkning ( dette betyr at arealplanens bestemmelser om arealbruk, bebyggelse og utforming ikke gjelder for dette spesifikke området

Reguleringsplaner

Nvn: Idrettsplassen Syd. Plantype: Eldre reguleringsplan.

Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 29.03.1974

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/397/Idrettsplassen%20syd.pdf>

Delareal 37 kvm.: Formål Kjørevei. - Delareal: 1 341 kvm.

:Formål Boliger

Se link til bestemmelsene for spesifikasjoner. Kontakt planavdelingen til Saltdal kommune for ytterligere

opplysninger

### **OPPVARMING**

Oppvarming er med panelovner samt vedovn. Vedovn er ikke funksjonstestet. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Ikke kjennskap til internett/tv tilkobling

### **PARKERINGSFORHOLD**

På gårdsplassen og eventuelt i garasjen

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei frem til privat innkjørsel. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

### **BEBYGGELSE**

Området er bebygget med frittliggende boliger

### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Rognan barnehage (1-5 år) 51 barn 0.5 km.- Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn 1.8 km. - Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn 2.3 km

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser 0.6 km. - Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser 0.9 km. - Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser 2.1 km

### **SKOLEKRETS**

Saltdal

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Daglige bussavganger og daglige togavganger/pendlertog. Ca. 500 meter til Jernbanestasjon

### **ADGANG TIL UMLEIE**

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.

Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. I mottatte matrikkelrapport fra Saltdal kommune er det opplyst at det er en enebolig samt en garasjeuthus til bolig. Det er fremlagt tegninger av boligen, og det er inntegnet tilbygg. På en ene tegningen vises det ekstra stue og det gjøres oppmerksom på at dette ikke er oppført. Boligens planløsning fremkommer av vedlagte illustrative 2 d fra EFKT. Det er 3 rom på loftet som ikke er målbare.

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på følgende:

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt Radonmåling.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

### **INNHold**

Hovedetasjen er med: Vindfang, gang, trapperom, soverom, bad, kjøkken og stue

Kjelleren er med vaskerom og 3 boder

Loftet har ikke målbare arealer, selv om det er innredet til ett soverom og boder

### **STANDARD**

Bolig er oppført ca. 1930 og senere tilbygget i 1973 og ca. 1985

Tretrapp opp til overbygget inngangsparti

Vindfang med laminat på gulvet, malte vegger og malt trepanel i tak

Bod med belegg på gulvet, malte vegger og hvite plater i tak. Løst frysenskap som står i boden, medfølger handelen

Entrè med belegg på gulvet, malt trepanel på vegger og hvite takplater. Sikringsskap montert på vegg med automatsikringer. Et lite plassbygd skap mot vegg inn mot kjøkken

Soverom med laminat på gulvet, malt malte vegger og tapet. Malt trepanel i tak. 2 doble garderobeskap.

Baderommet er med belegg på gulvet( varmekabler montert), våtromstapet på vegger og malt tak. Dusjkabinett. Wc montert. Hvit enkel baderomsinnredning med 2 underskuffer, vaskeservant nedfelt i benkerplate samt ett sideskap. Speil m/lys over vaskeservanten.

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte vegger. Malt trepanel i tak. Kjøkkenet har malt innredning fra tidlig byggeår med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og det er nedfelt kum. Vedovn montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Løs komfyr medfølger handelen

Stuen er med lakkert tregulv, malte vegger og malt trepanel i taket. Panelovn montert på vegg

#### Loftsetasje

Tretrapp fra entreen fører opp til loftsetasje- meget lav takhøyde på skråtaket. Soverom med malt tregulv, malte vegger og malt trepanel i taket. Skråtak. Knevegg etabler. Hovedssikringinntak montert på vegg. Ett uisolert rom som er å betrakte som bod. gulv med sponplater og treplanker. Uisolert tak. Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftsetasjen ikke er godkjent som beboelsesrom og at ovennevnte henvisning til soverom er slik dette rommet er innredet.

#### Kjelleren

Kjellernedgang fra entreen

Kjellerrom med murgulv og murvegger og trepanel i taket.

Diverse hyller.

Vaskerom med murgulv og murvegger, trepanel i tak.

Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulvet. Varmtvannsbereider type Norma, ca. 100L.

Bod/potetkjeller med murgulv og murvegger. trepanel i tak. diverse hyller.

Det må påregnes kostnader til oppussing og vedlikehold.

#### Frittstående uthus/garasje

Enkelt uthus med garasje, vedbod og bod, samt eldre avtrede( ikke i bruk).

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett. Grunnet boligens alder og levetid betraktninger kan tilstandsgrad på ledningen ikke fastslås. Varmtvannstanken er på ca. 160 liter. El-anlegget er betydelig renoveret. Automatsikringer over 12 kurser. El-anlegget ble kontrollert av ARVA i 2025 og anmerkninger til utbedring ble fulgt opp umiddelbart. Opplysninger er gitt av eier.

#### HVITEVARER

Løs komfyr på kjøkken og løst frysenskap i bod, medfølger handelen

#### INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser at det som står i boligen og i uthuset ved overtakelse, vil medfølge handelen. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 53 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Vaskerom, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, trapperom, bad, vindfang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m<sup>2</sup> 3 boder, garasje

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

3 rom - ett som uinnredet. loft-rommene er ikke målverdig og er heller ikke medtatt i arealoppsett.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent.

For boligen: Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Se vedlagte tilstandsrapport for spesifikasjoner

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 1 350 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 1 350 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 16 705,- pr år 2025

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Saltdal kommune opplyser at kommunale avgifter er på kr. 12.750,- for 2025. Det må påregnes noe økning for 2026. Eiendomsskatten er oppgitt til kr. 1.503,- for 2025. Denne er inkludert i oppsettet. IRIS opplyser at renovasjonsavgiften for 2026 er på kr. 3.955,- pr. år. Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

## EIENDOMSSKATT

Kr 1 503,- pr 2025

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 514 939,- som primærbolig for 2025

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 059 755,- som sekundærbolig for 2025

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien er hentet ut fra skatteetatens boligkalkulator for 2025. Ligningsverdien synes å være noe høy i forhold til dagens verdi av eiendommen og ny eier anbefales å kontakte skatteetaten for å få fastsatt korrekte verdier.

Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på følgende: Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

kr. 1 350 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 33 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 52 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 402 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

27.05.1960 - Dokumentnr: 1036 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1840 Gnr:43 Bnr:512

## GRUNNBOKSDATO

21.04.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsgjøring, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Vi har mottatt områdeanalyse og denne er vedlagt salgsoppgaven

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS  
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

### MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: aei@notar.no

### ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: aei@notar.no

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	10 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# 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.

**EFXIT**

# Plantegninger



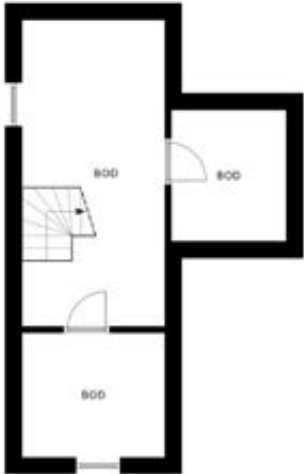
Plantegningen er ikke tillatt, og kan være oppfordret. Høydeplanen er ikke avsett for utleie.  
Anvendelse og bruk av informasjonen kan avvike fra den faktiske konstruksjonen.



Plantegningen er ikke tillatt, og kan være oppfordret. Høydeplanen er ikke avsett for utleie.  
Anvendelse og bruk av informasjonen kan avvike fra den faktiske konstruksjonen.



# Plantegninger



Plantegningen er ikke tillatt, og kan være oppfordret. Målinger og planer er ikke for å bli  
ansvarelig for noen konstruksjoner eller andre for å bli tillatt konstruksjoner.



Plantegningen er ikke tillatt, og kan være oppfordret. Målinger og planer er ikke for å bli  
ansvarelig for noen konstruksjoner eller andre for å bli tillatt konstruksjoner.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## CH D KOHMANNNS VEI 2

Tilstandsrapporten

Selger egenerklæring

Nabolagsprofil

Mottatte tegninger fra kommune

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Oversiktskart

Vegstatuskart

Grunnkart

Planopplysninger

Reguleringsplankart

Reguleringsplan

Oversikt kommunale gebyrer

Energiattest

Områdeanalyse


Informasjon innbo- løsøre

Forbrukerinformasjon budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Ch D Kohmanns vei 2 , 8250 ROGNAN  SALTDAL kommune

 gnr. 43, bnr. 525

## Markedsverdi

**1 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19092-1225

Referansenummer: ID8648

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 19092-1225

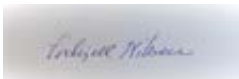


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen  
Uavhengig Takstingeniør  
torkjell@boligtaksering.no  
970 24 538



# 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 fuktøk.

## 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.

## 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
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bolig med arealer over 1 plan med ikke målverdig loft over kjeller  
Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein og betong - utvendig og innvendig pusset.  
Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer med koblet glass i trematerialer.  
Bindingsverk/plank/tømmer i treverk etter datidens standard med utenpåliggende bordkledning. Takkonstruksjon med yttertak tekking av aluminiumsplater  
Beskrevne bolig er oppført i ca. 1930. Senere tilbygget i 1973 og ca. 1985.  
Opprinnelig bygningen er 96 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra tilbyggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.  
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.  
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Plast takrenne og nedløp  
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk.  
Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende øverst i røstene.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 1985  
13 kvm stor Terrasse på boligens nord/vest side  
Tretrapp foran hovedinngang

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe.  
Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.  
Boligen har lofttrapp med malte vanger og trinn i furu.

Boligen har kjellertrapp med umalte vanger og trinn i furu.  
Tror at trappene ble etablert i 1973.  
Innvendig har boligen finèrdører og heltrefurudør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm der

varmekablen kommer opp av gulvet.  
Forøvrig er det 35 mm..  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig avtrekk via ventil i tak fra byggeår og mekanisk avtrekk via ventil i vegg fra 2014.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot bad fra gang/trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### Vaskerom

Ingen dokumentasjon.  
Betongvegger. Taket har panel.  
Betonggulv. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.  
Det er plastsluk. Betonggulv.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende betong konstruksjoner.  
Det kan forekomme noe fukt gjennomgang via grunnmur.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malt innredning fra tidlig byggeår med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett. Grunnet boligens alder og levetid betraktninger kan tilstandsgrad på ledningen ikke fastslås.  
Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.  
El-anlegget er betydelig renoveret. Automatsikringer over 12 kurser.  
El-anlegget ble kontrollert av ARVA i 2025 og anmerkninger til utbedring ble fulgt opp umiddelbart.  
Opplysninger er gitt av eier.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunn -og fundamenter:  
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.  
Det skal være foretatt fuksikring mot grunnmuren i forbindelse med utbyggingen av vf, bod og soverom.  
Synlig vortepapp mot grunnmuren - uten avslutnings list.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flatt terreng med minimal fall fra grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type - muligens av kobber og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Etableringsår må forstås som ca. etableringsår. Årstall kan avvike.  
Uthuset er plassert noe innpå naboeiendommen.



# Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke etablert radonsperre

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

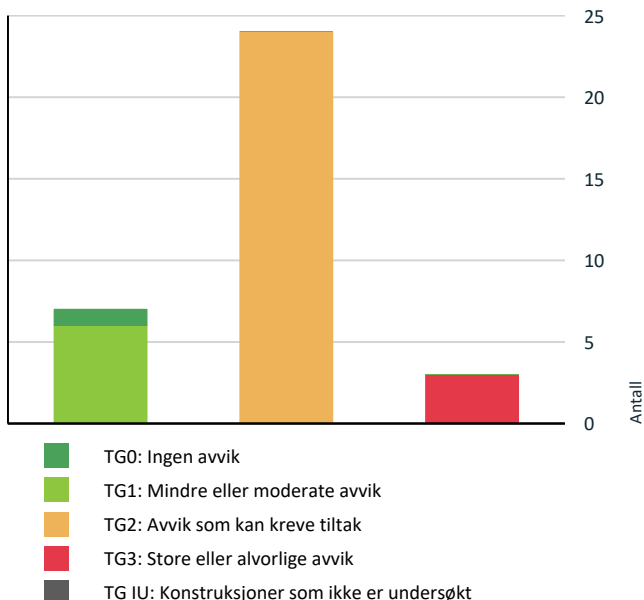
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje/Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

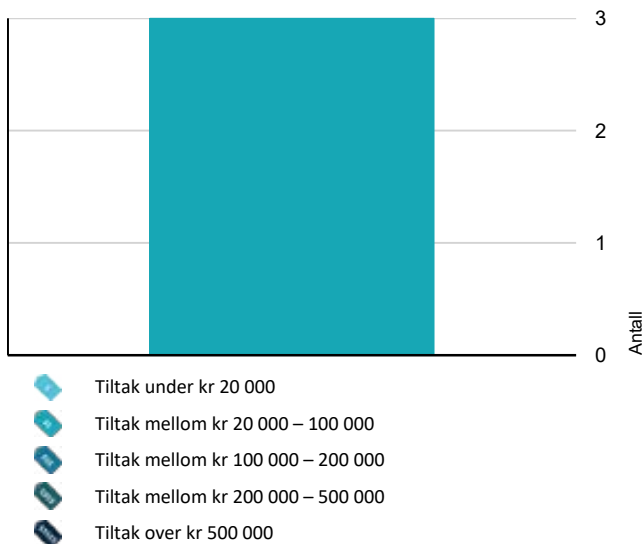
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Ca. byggeår

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

1.etg.

Kjøkken med gulvbelegg, opprinnelig/eldre innredning i malt utførelse, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin samt 10 mm gulvavvik. Brist i vindusrute.

Stue med gulvbord, synlige plateskjøter på veggene, løs el-kabel, skruerull i vegg samt 40 mm gulvavvik

Trapperom med gulvbelegg, el-skap med 12 kurser over automatsikringer samt trapp opp til ikke målbart loft og trapp til kjeller.

Soverom med gulvbelegg, vindu fra 2022 og 15 mm gulvavvik. Bad med gulvbelegg, vinyltapet på vegger, gulvvarme, dusjkabinett, wc, nedfelt servant over innredning, el-vifte i vegg + ventil i tak for naturlig avtrekk, ikke tilluft fra tilstøtende rom, vindu fra 2014, skruerull i vegger, noe defekte hjul/trinser på glassdør for dusjkabinett, flatt gulv - ingen fall til sluk. Hullboring foretatt fra gang - ingen fuktregistrering.

VF med gulvbelegg, hvit hovedinngangsdør fra ca 1990 - når vf og del av soverommet ble tilbygget.

Bod med gulvbelegg, skruerull i vegg samt 6 kg pulverapparat. LOFT.

3 rom - ett som uinnredet. loft-rommene er ikke målverdig og er heller ikke medtatt i arealoppsett.

Kjeller:

Vaskerom med betonggulv og vegger, plastsluk i gulv med 60 mm fall fra dør, stoppekran, 160 l eldre vvb, opplegg for vaskemaskin samt ventil i vegg - ikke etablert tilluft.

Trapperom med betonggulv og vegger, stedvis synlig saltutslag i vegger. Trapp - noe bratt uten rekkverk og håndlist.

Potetkjeller med betonggulv og vegger, ventil i vegg samt feiluke. Takene i kjeller er panelt.

### Vedlikehold

## Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Ca. tilbygget år.
1985	Tilbygg	Ca. byggeår. Tilbygget vf og del av soverommet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 1975      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Takplater i aluminium har en forventet levetid på ca. 30 til 50 år, avhengig av overflatebehandling, klima og montering.

Anbefalte tiltak: Taktekkingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plast takrenne og nedløp

#### 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.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

# Tilstandsrapport

Det registreres endel skader/skjevheter i eldre takrenne mot nord/vest, her er det også mangelfull etablering av "spillblikk"

## Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ny renne, nedløp og spillblikk monteres på boligens nord/vest side.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skjevhet og sammenbrudd i takrenne kroker og takrenne samt mangelfull spillblikk. På boligens nord/vest side.



Takrenne nedløp til terreng

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende øverst i røstene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon.

Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Stedvis fukt/råteskadet. Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner.

Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjeegrad. Generelt utvendig overflate behandling må påregnes.

Isolasjons metoder og materialer er ikke kjent, men må betegnes som dårlig.

mangelfull lufting av kledningen pga. kubbet mellom underliggerne.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- 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.

Deler av vindskier fremstår med noe råteskader.

Utv. overflatebehandling synes å være nødvendig.



Kubbet mellom underliggere

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Stedvis noe fuktmerker i trobordene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

# Tilstandsrapport



Sperrer med taktro



Råteskadet vindu



Sperrer med taktro



Råteskadet vindu

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er 2 stk. vinduer med 2-lags glassvindu på soverom fra 2022 og badvindu fra 2014. Øvrige koblede vinduer med varierende etableringsår fra ca 1973.

Eldre vinduer fremstår med råteskader. Sprekk i glassrute på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utvendig vedlikehold nødvendig.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskadet vindu

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra ca 1985

# Tilstandsrapport



Malt hovedinngangsdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

13 kvm stor Terrasse på boligens nord/vest side



Terrasse

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp foran hovedinngang



Trapp foran hovedinngang

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe skrumerker i veggflatene

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing/renovering av rommene, så er det naturlig at skrumerkene sparkles igjen.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan - til dels større avvik.

### 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.

Bygning med generelle overflateavvik /skjevheter i etasjeskillene /plan - til dels større avvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Årstall: 1930

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres malingsavskalling på brannmuren da ovn er plassert nærmere enn 10 cm fra muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ovnen bør flyttes lengre fra brannmur.



Ovn for fast brensel



Malings avflassing på brannmur.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det ble registrert noe saltutslag på betongvegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Ingen spesielle straks tiltak er nødvendig



Saltutslag

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lofttrapp med malte vanger og trinn i furu.

Boligen har kjellertrapp med umalte vanger og trinn i furu. Tror at trappene ble etablert i 1973.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløpet til loft.

Kjellertrappa er noe bratt.

Det er ikke etablert håndlist på vegg

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndlist monteres



Lofttrapp



Kjellertrapp

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og heltrefurudør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kjellerdør tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører fremstår med forventet slitasjegrad. Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører subbet i dørterskelen/karmen og bør justeres/smøres.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe skrumerker/hull i vegg.  
Noe defekt hjulføringer på glass-skyvedørene i dusjkabinett

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette hullene

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm der varmekablen kommer opp av gulvet.  
Forøvrig er det 35 mm..

Årstall: 2014

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 (1:100) er ikke oppfylt.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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.



Flatt gulv

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

##### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Sluk

### ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk via ventil i tak fra byggeår og mekanisk avtrekk via ventil i vegg fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot bad fra gang/trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1973 Kilde: Andre opplysninger



Fuktsøk

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Betongvegger. Taket har panel.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Betonggulv. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Betonggulv.



Sluk

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Opplegg for vaskemaskin

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ikke etablert tilluft

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.



Ventil i vegg

KJELLER > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Det kan forekomme noe fukt gjennomgang via grunnmur.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har malt innredning fra tidlig byggeår med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolder i rom hvor oppvaskmaskin har stått

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.



Kjøkken



Kjøkken



Fuktskjolder i gulv under oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Eldre ventilator

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom ventilatoren. Ventilert på kjøkkenet bør etableres for god lufting av kjøkken-rommet.

# Tilstandsrapport



Ventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

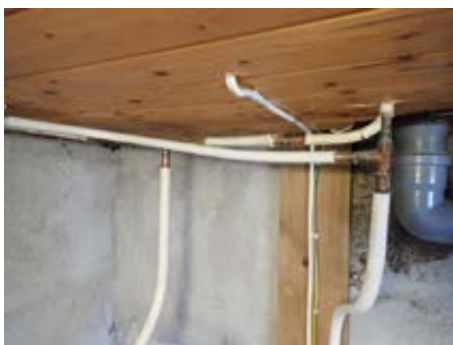
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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



Kobber vannrør

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Avløpsrør i plast er et vanlig brukt materiale omkring denne boligens etableringsår av vann/avløp.

Det er derfor forventbart, men ikke absolutt å finne dette materialet. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette ble ikke påvist på befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er påvist.

Innvendig stoppekran er på vaskerom. Ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes. Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke.

Slitasje på armaturer kommenteres ikke.



Plast avløpsrør



Durgoventil på bad - ved wc.

# Tilstandsrapport



Stakeluke

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og offentlig nett. Grunnet boligens alder og levetid betraktninger kan tilstandsgrad på ledningen ikke fastslås.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ingen spesielle avvik ble registrert - utenom ikke fagmessig opplegg av kobberrør.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringssslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsakssammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utenom jevnlig kontroll av tanken.



160 l vvb. Årstall ukjent.



Direkte el-tilkobling.

## 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.*

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

### Beskrivelse

El-anlegget er betydelig renoveret. Automatsikringer over 12 kurser. El-anlegget ble kontrollert av ARVA i 2025 og anmerkninger til utbedring ble fulgt opp umiddelbart. Opplysninger er gitt av eier.

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)?

# Tilstandsrapport

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring.**

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Med utgangspunkt med kontroll av ARVA i 2025 kan jeg ikke se at ny kontroll er nødvendig. Men for all del, det skader jo ikke å foreta en ny kontroll.



El-skap



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunn - og fundamenter:  
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det skal være foretatt fuksikring mot grunnmuren i forbindelse med utbyggingen av vf, bod og soverom.

Synlig vortepapp mot grunnmuren - uten avslutnings list.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuksikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til -60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuksikring som er benyttet, eller om det er brukt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuksikring og drenering har en relativt høy slitasjegrade og utbedring/utskifting bør påregnes.



Mindre del av vorte papp er registrert uten overgangs list til grunnmuren.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flatt terreng med minimal fall fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres at terrenget er stedvis helt oppunder kjellervindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.



Lav høyde fra terreng til vindu

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type - muligens av kobber og er fra ca. 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Etableringsår må forstås som ca. etableringsår. Årstall kan avvike.

### 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.

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett.

### Konsekvens/tiltak

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

Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.



Utvendig stoppekran

## TG 2 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Uthuset er plassert noe innpå naboeiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av uthuset er plassert inne på naboeiendommen 43/339

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak utover god dialog med nabo.

Ved oppføring av ny garasje/uthus - rives den gamle.



Uthus

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport



Trapp opp til loft (ikke målbart areal)



Kjellertrapp

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/Uthus



### Anvendelse

Garasje/Uthus

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår - eldre bygning .

### Standard

Oppføringen av uthuset ble først foretatt tidlig på 30 tallet- senere tilbygget med garasje og boder.

Uthuset er oppført i plank og enkel bindingsverk over betong ringmur.

Betongdekke i garasjen - forøvrig tregulv.

Pulttak tekket med aluminiumsplater. Defekt takrenne.

Stående bordkledning - stedvis mue råteskadet - spesielt i nedre kant.

El-anlegg er etablert med kabel fra boligen.

Vippeport for garasjen samt bi-inngangsdør.

Uthuset fremstår med spredte råteskader og med mangelfull vedlikeholdt.

Råteskadet vinduer med sprekker i glass.

Liten verdi

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**88 m<sup>2</sup>/88 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Bad, Vindfang, Vaskerom, Bod, 3 stk. ikke målbare rom

*Andre bygg:* Garasje/Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 53 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 350 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 750 000**

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

**1 350 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 350 000**

## Markedsvurdering

Sentralt beliggende i søndre del av Rognan sentrum. Beskrevne eiendom er beliggende i et etablert boligfelt med eneboliger på romslige tomter.

Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal veiareal. Eiendommen har gode lysforhold.

Eiendommen har god tilknytning til nærområdet med skoler, barnehage og nærbutikk.

Barnevennlig boområde.

Store tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen betraktes markedsmessig som rimelig kurant å omsette.

## Sammenlignbare salg



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

### Garasje/Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje/Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 260 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
--	------------	------------------

# 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

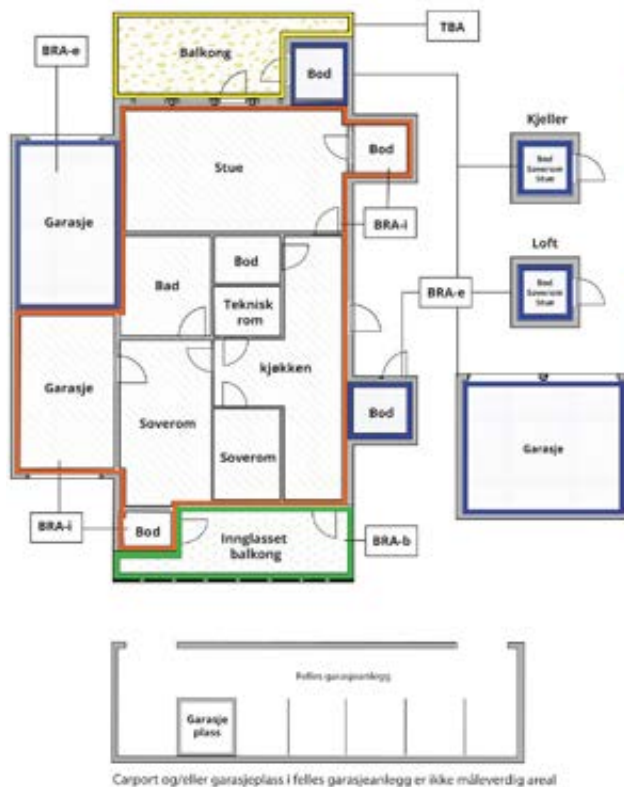
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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.

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

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	13
Kjeller	23			23	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>88</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, trapperom, bad, vindfang		
Kjeller	Vaskerom, 3 boder		
Loft	3 stk. ikke målbare rom		

## Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.  
Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.  
Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje/Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
<b>SUM</b>		<b>53</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		3 boder, garasje	



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Er plassert delvis inne på naboeiendomen

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	62	26
Garasje/Uthus	0	53

### Kommentar

Enebolig

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent.

Garasje/Uthus



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Lill Anita Nicholaisen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALT DAL	43	525		0	1378.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ch D Kohmanns vei 2

### Hjemmelshaver

Nicholaisen Lill Anita

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende i søndre del av Rognan sentrum. Beskrevne eiendom er beliggende i et etablert boligfelt med eneboliger på romslige tomter.

### Adkomstvei

Adkomst til beskrevne bolig fra asfaltert kommunal vei. Gruset innkjøring og parkering på egen tomt.

### Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

### Om tomten

Tomteareal i hht. Saltdal kommune og infoland utgjør 1 378,50 kvm

Tomten er opparbeid til plen og noe beplantet.

Eiendommen har gode lys- og utsiktsforhold.

Tomten som er flat er opparbeid til plen.

13 kvm stor terrasse er etablert på boligens nord/vest side

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	07.04.2026		Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0019/26	
Selger 1 navn	
Lill Anita Nicholaisen	
Gateadresse	
Ch D Kohmanns vei 2	
Poststed	Postnr
ROGNAN	8250
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 7-0019/26

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Anita Nicholaisen	bd30f356b39781e80d581 23d15579f811882fc66	15.04.2026 07:32:04 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Ch D Kohmanns vei 2 - Nabolaget Saltnes/Saltdal - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Offentlig transport

🚌 Rognan skole Linje 472	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Rognan stasjon Linje F7, R75	6 min 🚶 0.5 km
✈ Bodø lufthavn	1 t 23 min 🚶

## Skoler

Rognan barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 127 elever, 9 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Dragefossen	10 min 🚶
🚗 Extra Rognan	11 min 🚶

## «Herlig plass»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

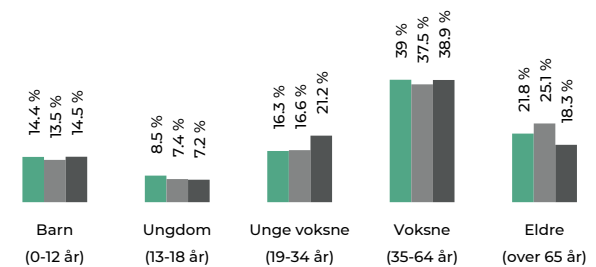
## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saltnes/Saltdal	958	464
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rognan barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 🚶 0.5 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	21 min 🚶 1.8 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 🚶 2.3 km

## Dagligvare

Spar Rognan PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Rognan Post i butikk	11 min 🚶 0.9 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

## Gateparkering

Lett 93/100

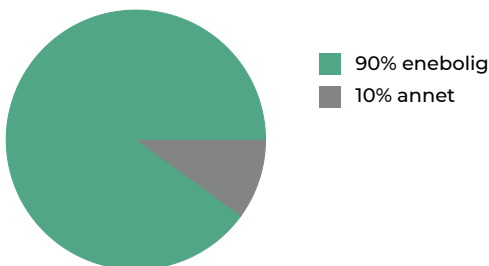
## Trafikk

Lite trafikk 93/100

## Sport

⚽ Rognan sentralbaneanlegg ballbinge	5 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Saltdalshallen	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏊 Family Sports Club Rognan	10 min	🚶
🏊 Feel24 Rognan	11 min	🚶

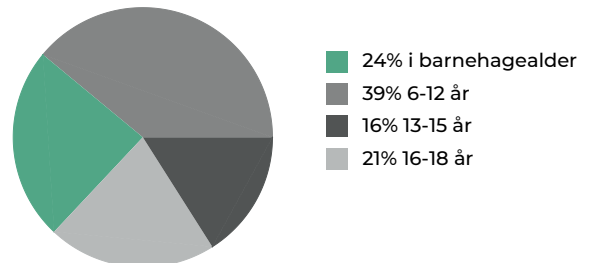
## Boligmasse



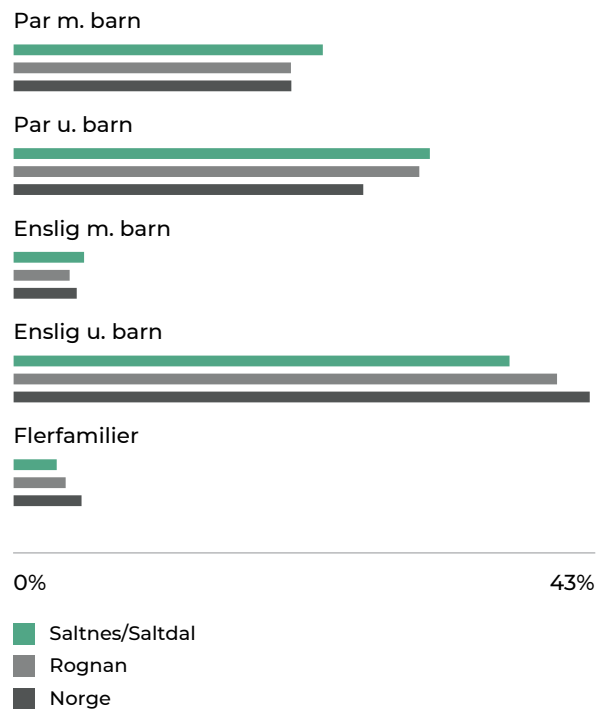
## Varer/Tjenester

📍 Apotek 1 Rognan	12 min	🚶
🍷 Rognan Vinmonopol	10 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

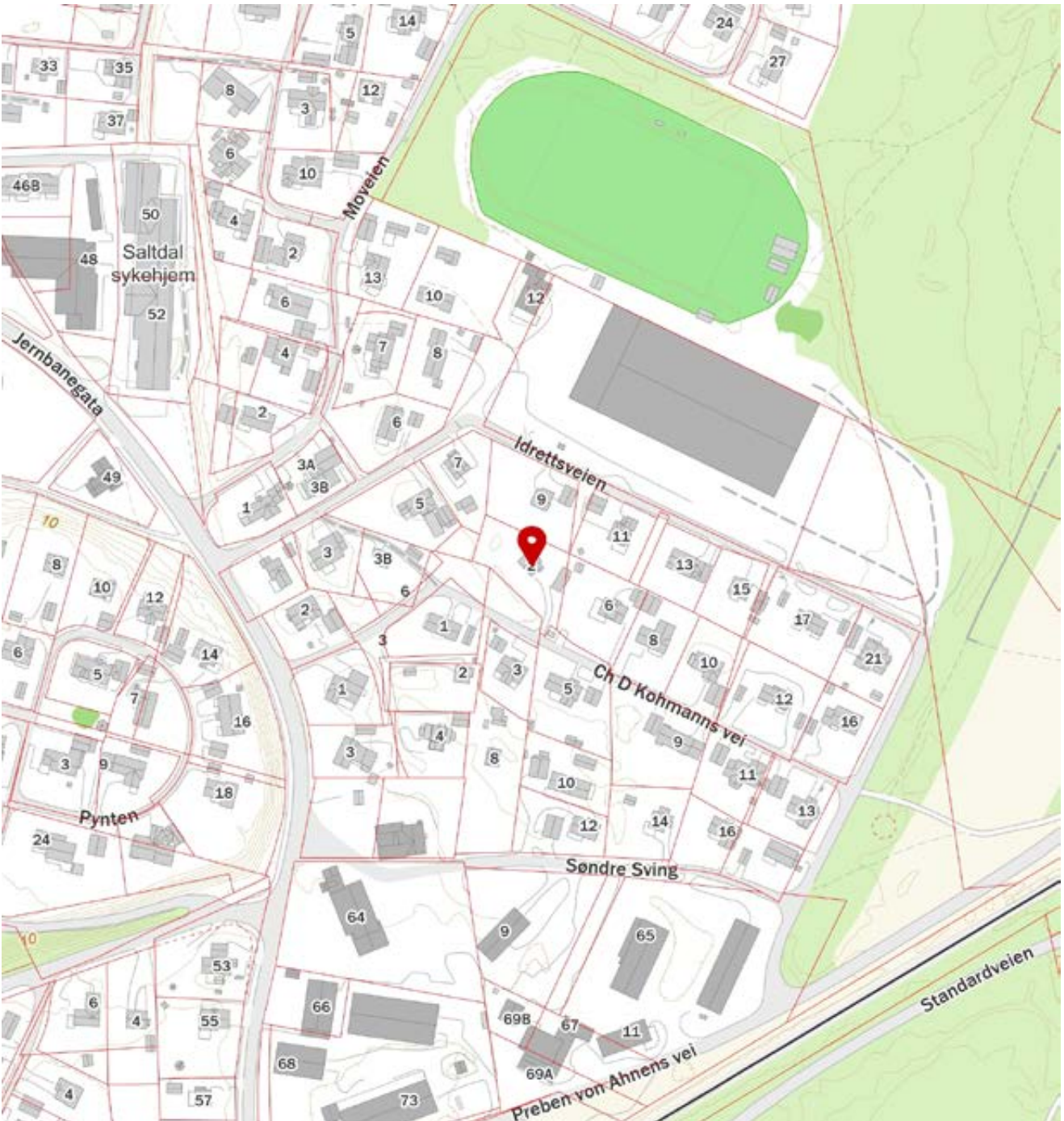
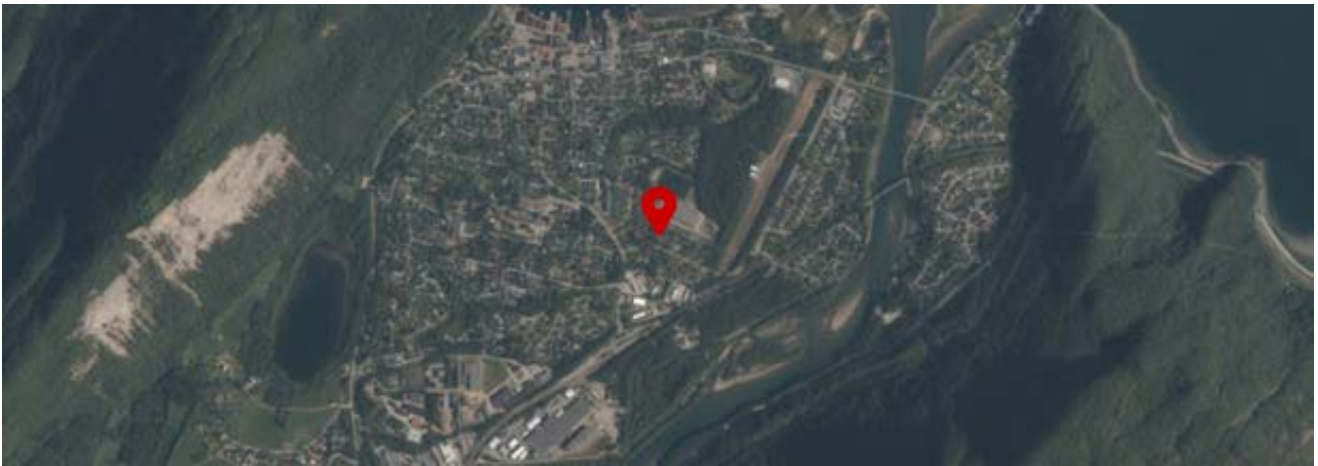


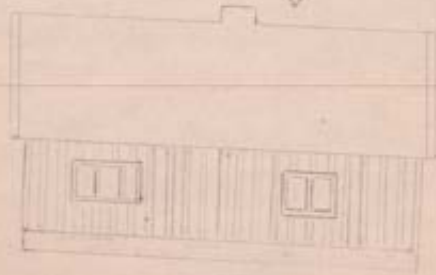
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

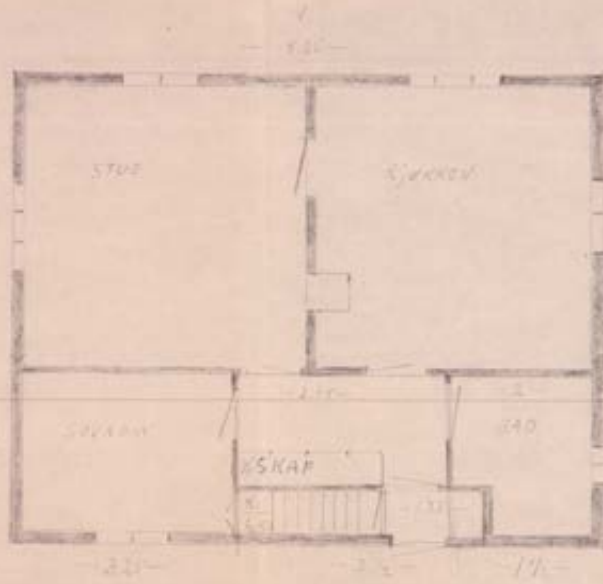




Sed 10/1/73  
BALTIMORE, MD  
Goddard

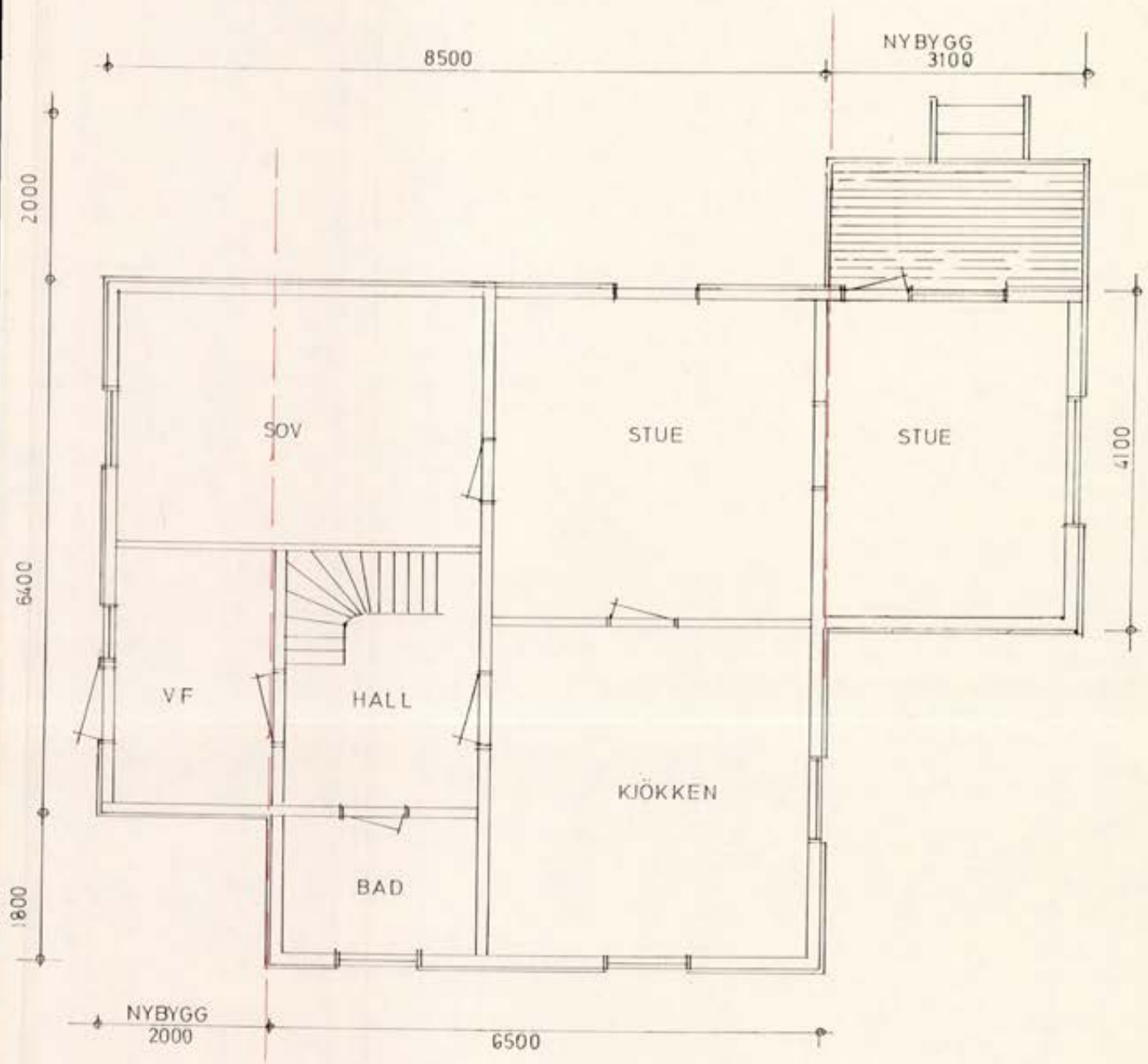


Borgoy Hraas  
Roguen



Sak 64/73  
~~Handwritten text~~  
 Handwritten text

Borgny Hans  
 Rymen

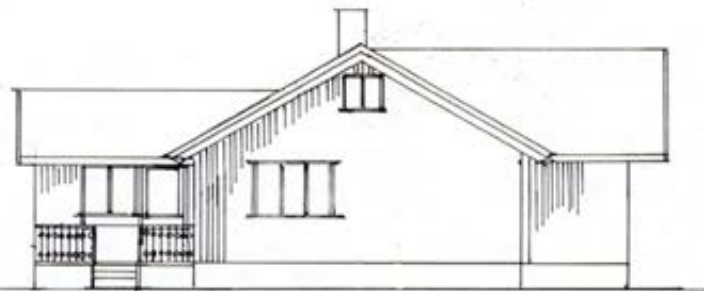
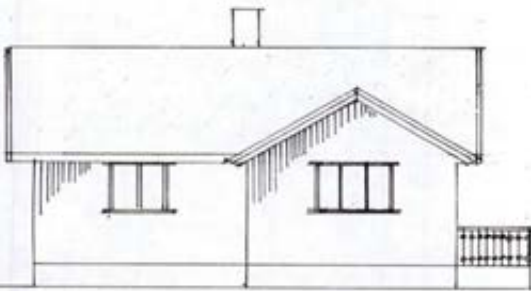
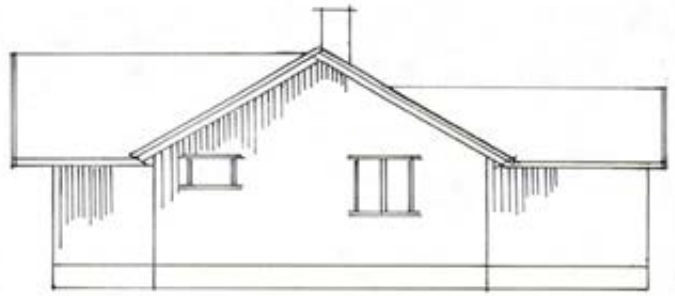
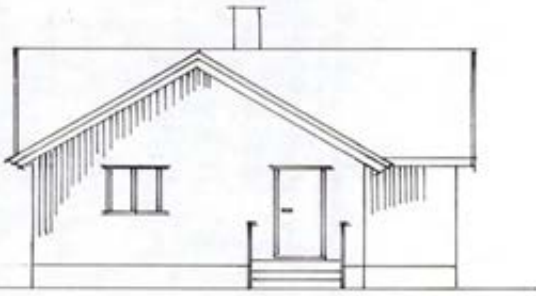


GODKJENT  
 13.06.92 CTO. 128  
 MALDAL BYGNINGSRÅD

**BRODR. MYRLAND**  
 BYGGMESTERBEDRIFT  
 TLF. 061-93 366 2155 NOKLE

Dato	11-5-92	Korsett / Tegnet	TM	Godkjent	Målestokk	1:50
BORGNY ÅRAAS IDRETSVEIEN 12 ROGNAN						Erstatning for
						Erstatlet av
						UTBYGG 25.5 M2
Bygning				Bygning		

4 3 2 1



GODKJENT  
Den 17.06.92 Saknr. 070.928  
SALTDALE BYGNINGSRÅD

BRDR.  
**MYRLAND**  
BYGGMÄSTERSAMFUNNET  
TELF. 081-93 266 8235 ROKLAND

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	LYNGMARK	Beregnet areal	1378.5
Etablert dato	27.05.1960	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     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
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	09.07.2014 09.07.2014			43/284 (-25,9), 43/525 (25,9)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	07.07.2014 09.07.2014			43/270, 43/284, 43/339, 43/525
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	04.12.2013 04.12.2013			43/66, 43/222, 43/234, 43/512, 43/525, 43/647
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.12.2013 04.12.2013		Tinglyst 14.12.2013	43/234 (-215,6), 43/1370 (215,5) 43/222, 43/525, 43/647
Skylddeling Skylddeling	27.05.1960			43/512, 43/525

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7442226.06	517429.14	0	Ja	1378.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NICHOLAISEN LILL ANITA F040360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Røklandsmoen 38 8255 RØKLAND	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Ch D Kohmanns vei 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	104 Fiskvågmo	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	188787649	Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1973
2	188787630	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 188787649: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1973

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.1973	17.06.2005	
Igangsettingstillatelse	02.07.1973	17.06.2005	
Tatt i bruk	15.12.1973	17.06.2005	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ch D Kohmanns vei 2	H0101	43/525	48	4	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	40	0	40	0	0	0

### 2: Bygning 188787630: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
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	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

#### Bruksenheter

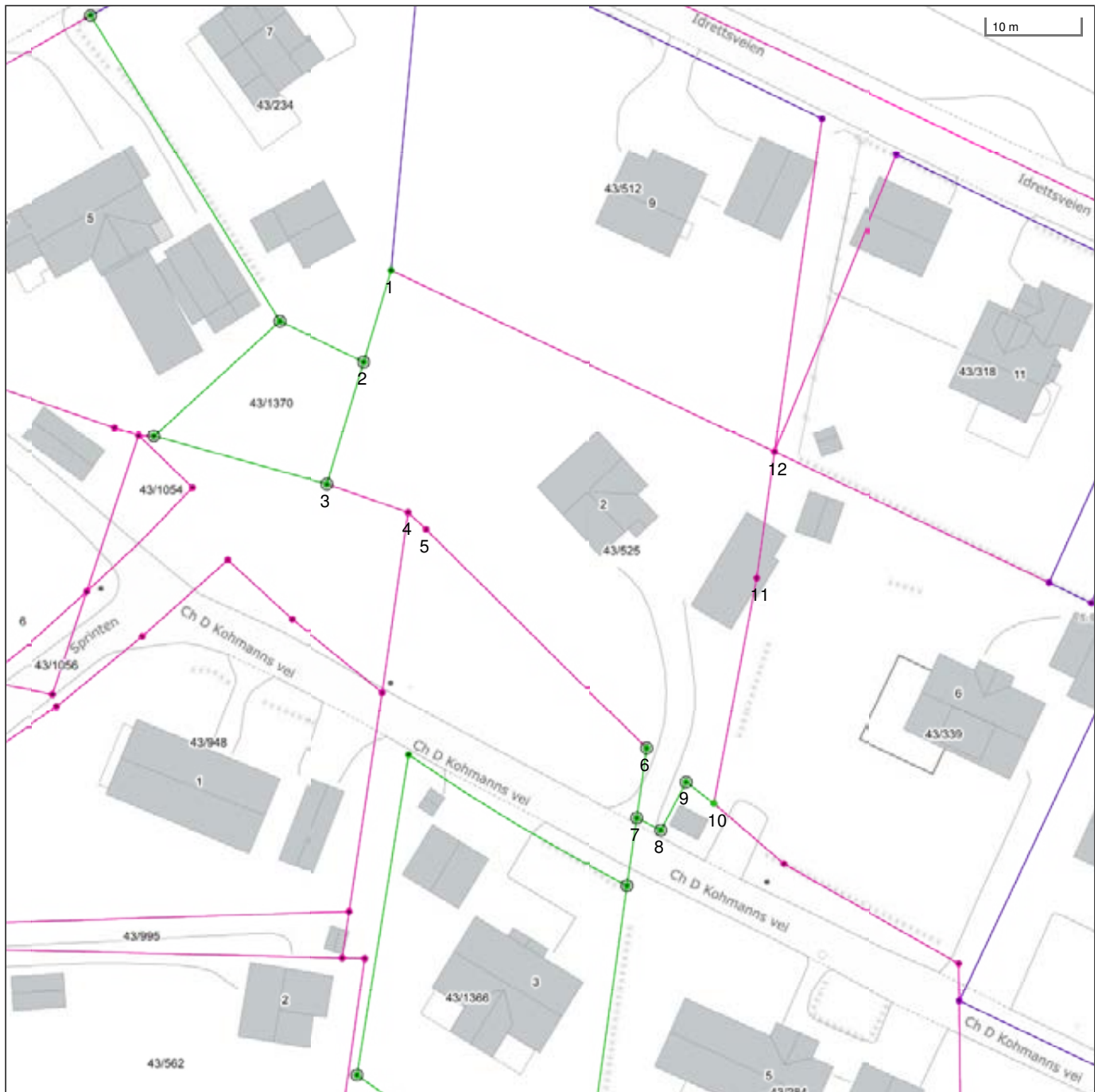
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/525	-	-	-	-	-

### ***Etasjer***

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 1840 - 43/525//



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.

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omrisset</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vegkant</li> <li>· · · · · Hjelpeinje fikliv</li> <li>· · · · · Hjelpeinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vannkant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>— Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>— Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>— Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul>
--	---	---	---

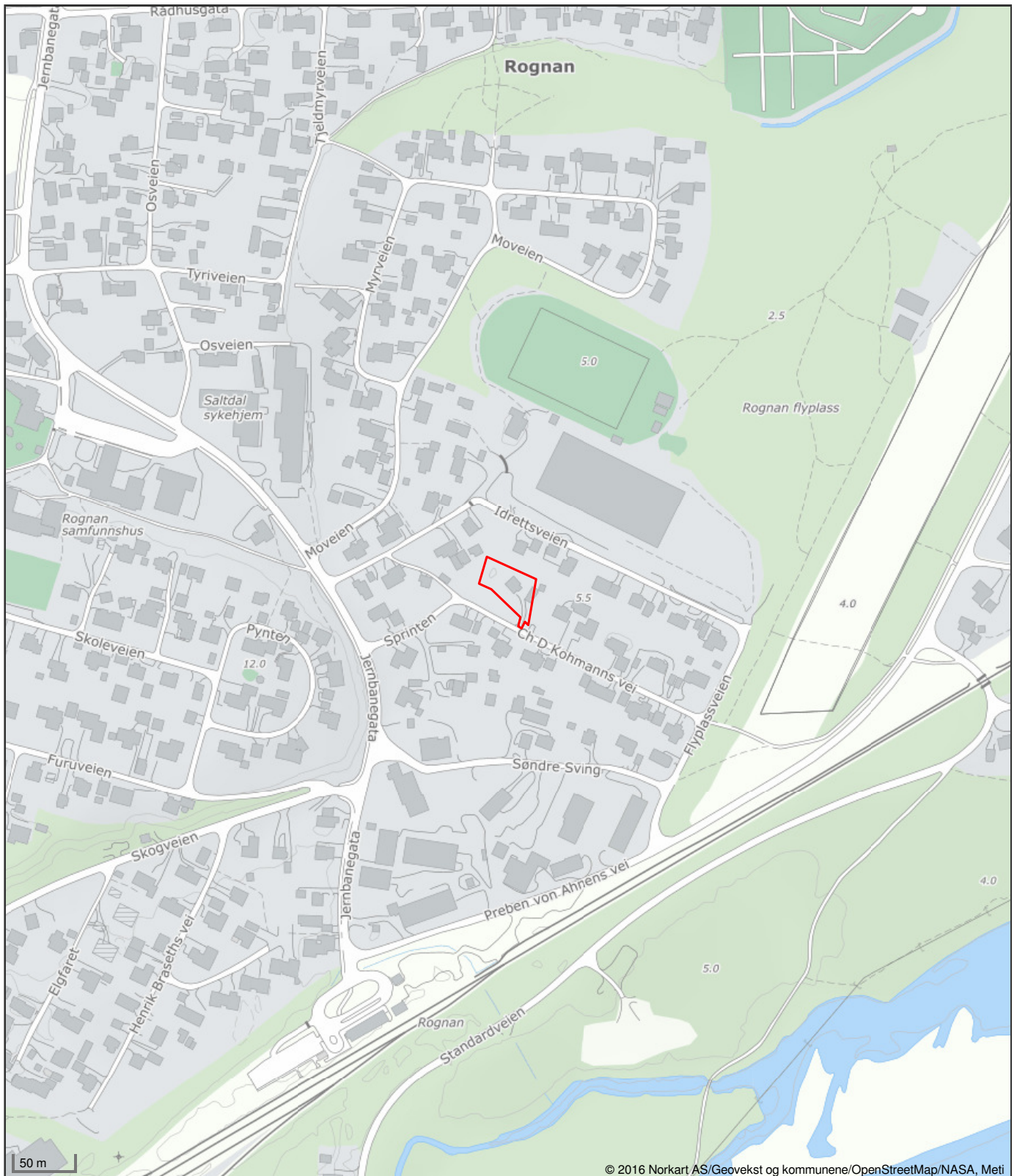
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 378,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 33	<b>Nord</b>	7442226,06	<b>Øst</b> 517429,14

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7442249,636	517413,526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,24	
2	7442239,85	517410,658	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,20	
3	7442226,765	517406,823	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,64	
4	7442223,81	517415,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	9,17	
5	7442222,02	517417,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,63	
6	7442198,864	517441,146	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,15	
7	7442191,414	517440,147	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,52	
8	7442190,11	517442,711	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,88	
9	7442195,254	517445,364	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,79	
10	7442193,013	517448,323	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,71	
11	7442217,08	517452,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,47	
12	7442230,52	517454,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	13,56	

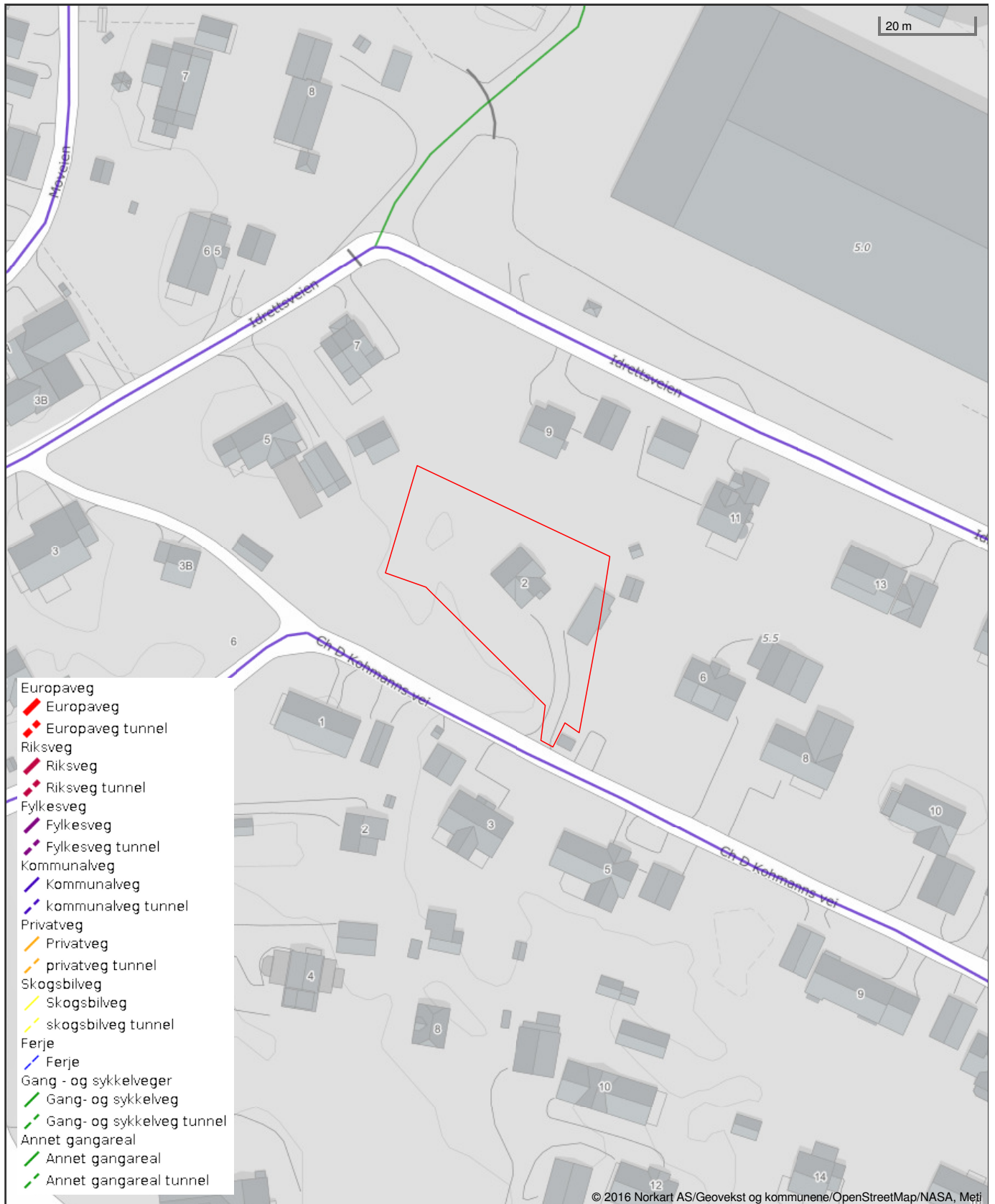


# Oversiktskart for eiendom 1840 - 43/525//





# Vegstatuskart for eiendom 1840 - 43/525//



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.



Saltdal kommune

# Grunnkart

Eiendom: 43/525  
Adresse: Ch D Kohmanns vei 2  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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



# Saltdal kommune

**Adresse:** Kirkegata 23, 8250 Rognan

**Telefon:** 75 68 20 86

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	1840	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	525	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2009005
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2009
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 378 m <sup>2</sup> <b>KPREstriksjoner</b> Område unntatt for rettsvirkning

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1974002
<b>Navn</b>	Idrettsplassen Syd
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Ikrafttredelse</b>	29.03.1974
-----------------------	------------

---

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/397/ldrettsplassen%20syd.pdf">https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/397/ldrettsplassen%20syd.pdf</a>
---------------------	---

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	37 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei

---

	<b>Delareal</b>	1 341 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*


 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Jernbane

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

 Anlegg for lek


 Anlegg for idrett og sport

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

 Nærmere angitt idrettsanlegg


### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Kjøreveg


 Fortau


 Parkeringsplasser

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*


 Grønnstruktur


### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SALTDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSPLASSEN SYD PÅ ROGNAN.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

BESTEMMELSER FOR BOLIGFORMÅL:

§ 4

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus og tilhørende garasjer. Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, trafokiosker o.l. Utnyttelsesgrad for boligtomter må ikke overskride 0,13.

§ 5

- a. Boliger kan oppføres med inntil 2 etasjer over grunnmur. Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m og for 2 etasjes hus 5,5 m, som måles fra grunnmurens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
- b. Saltakenes møneretning er angitt på planen. Takvinkelen skal være mellom  $15^{\circ}$  og  $30^{\circ}$ . Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

§ 6

- a. Det skal på boligtomter reserveres plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet.
- b. Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 5 m innenfor den regulerte veglinjen.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

Plassering av boligbygget.

Plassering av garasje, selv om denne ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Planering av tomten med cotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 9

Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot veg utformes ensartet for alle tomter langs en vegstrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdenes høyde må ikke være over 0,80 m.

§ 10

De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

BESTEMMELSER FOR PRIOMRÅDER:

§ 12

Ved utbygging av idrettsanlegg må samlet plan for anlegget utarbeides før utbyggingstillatelse gis av bygningsrådet. Eksisterende furuskog må søkes mest mulig bevart utenfor idrettsbanen.

BESTEMMELSER FOR INDUSTRIOMRÅDET:

§ 13

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 14

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. På området tillates kun industri som ikke sjenerer tilstøtende boligområder med røyk, støv, lukt eller sterk larm.

§ 15

På området kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer over grunnmur. Maksimal gesimshøyde for 2 etasjes bygning er 7 m, som måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. Utnyttelsesgraden på industritomter må ikke overstige 0,4.

§ 16

Avkjørsel til industriområde tillates ikke fra vei 34 og vei 35. Eventuelle avkjørsler utenom de innregulerte må godkjennes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

§ 17

Lagring på areal mellom byggelinje og veg er ikke tillatt. Vegetasjonen skal i størst mulig utstrekning beholdes på dette området.


GENERELLE BESTEMMELSER:


§ 18

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

---

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 1. september 1975.

  
Davis Johansen  
kst.

  
Erik Dahl  
utb.avd.



## Saltdal kommune

**Adresse:** Kirkegata 23, 8250 Rognan

**Telefon:** 75 68 20 86

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Saltdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	1840	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	525	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



# Saltdal kommune

**Adresse:** Kirkegata 23, 8250 Rognan

**Telefon:** 75 68 20 86

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Saltdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	1840	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	525	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vannavgift	1 489,70 kr
Abn.vann bolig <=75	1 328,00 kr
Abn. vann Bolig <=75	1 221,76 kr
Abn. avløp bolig <=75	1 329,50 kr
Feie-/Tilsynsavgift bolig	322,00 kr
Vannavgift	1 370,52 kr
Kloakkavgift	1 543,12 kr
Kloakkavgift	1 419,68 kr
Abn. avløp Bolig <=75	1 223,14 kr
Eiendomsskatt	1 503,00 kr
<b>Sum</b>	<b>12 750,42 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie-/Tilsynsavgift bolig	0%	1	419.00	1/1	0 %	419,00 kr	104,75 kr
Abn. vann Bolig <=75	15%	1	2666.10	1/1	0 %	2 666,10 kr	666,53 kr
Abn. avløp Bolig <=75	15%	1	2845.11	1/1	0 %	2 845,11 kr	711,28 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift	15%	75	39.58	1/1	0 %	2 968,72 kr	742,19 kr
Kloakkavgift	15%	75	43.45	1/1	0 %	3 258,53 kr	814,64 kr
Eiendomsskatt Boliger	0%	501200	3.00	1/1	0 %	1 503,00 kr	375,75 kr
					<b>Sum</b>	<b>13 660,46 kr</b>	<b>3 415,14 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.



Iris kundesenter

Dato: 07.04.2026

Telefon: 75507550

E-post: [kundesenter@iris-salten.no](mailto:kundesenter@iris-salten.no)

## **RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 1840.43.525.0.0

Adresse: Ch D Kohmanns Vei 2

Eierkontakt: Nicholaisen Lill Anita

Kommunale renovasjonsavgifter for år 2026: kr 3 955,64 \*

Restansen utgjør kr 0,00 pr. 07.04.2026

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

**Mvh**

**Iris Kundesenter**

\* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Adresse

**Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN**

Dato for energimerking

**21.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-284481**

Bygningskategori

**Småhus**

Byggsnummer

**188787649**

Gårdsnummer

**43**

Bruksnummer

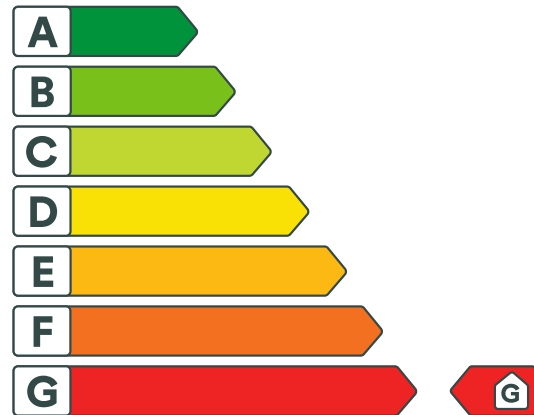
**525**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1930**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**88,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**591,68 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**815,21 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**52 989 kWh**



## Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN



### Tiltak

#### 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1840-43/525, Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.59 km
Forurenset grunn	23.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.03.2026	Ikke funnet	0.54 km
Kvikkleire	23.03.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	25.7 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.5 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	23.03.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaksintervall 10-20 år	Flom - gjentaksintervall 50-200 år	Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

### Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.03.2026

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-------------------	---------------------------	---------------	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

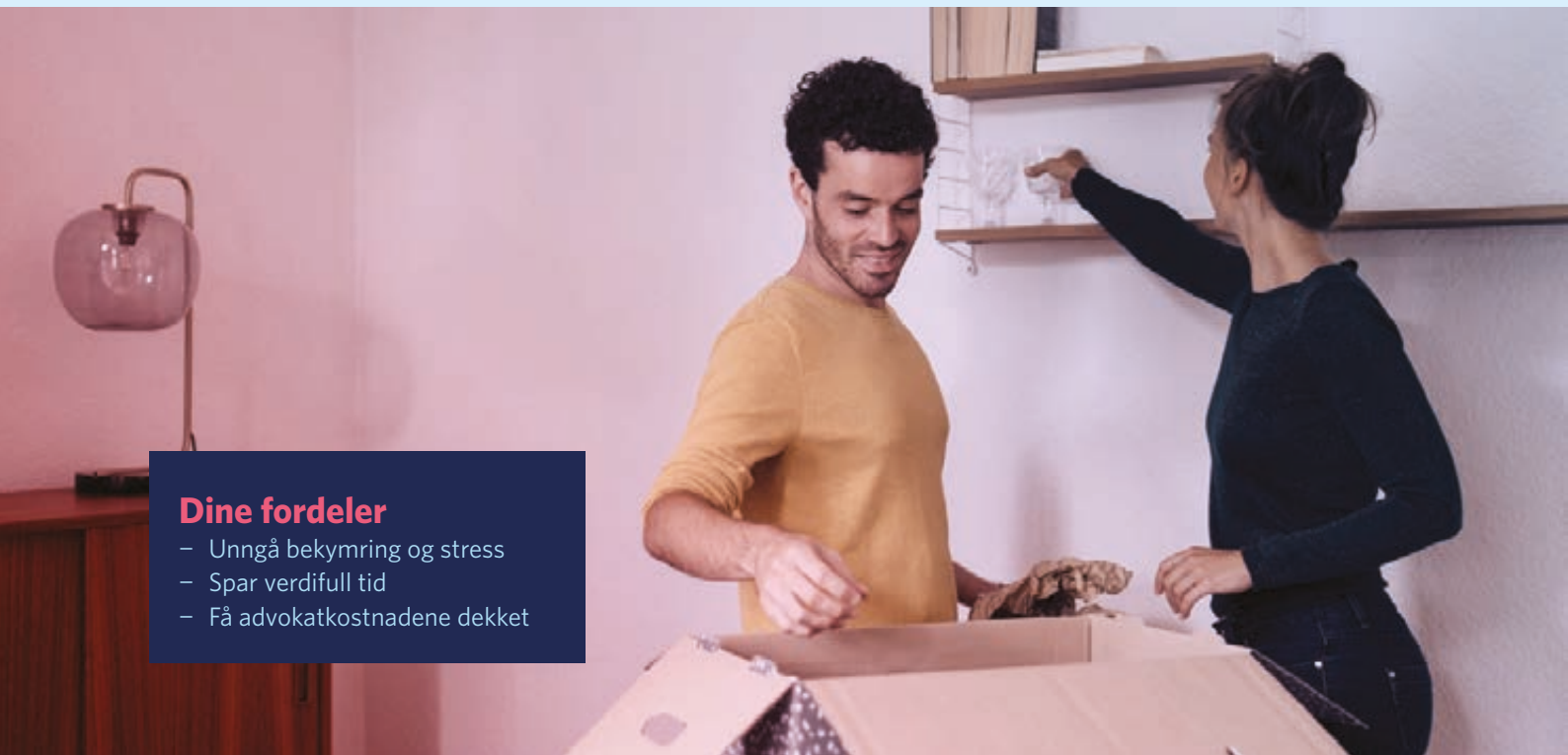
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

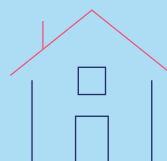
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0019/26

Adresse: Ch D Kohmanns vei 2, 8250 ROGNAN, gnr. 43,  
bnr. 525 i Saltdal kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON









## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)