



aktiv.

Ertsveien 16, 8616 MO | RANA

**Enebolig med stort potensiale,
fortreffelig beliggenhet og romslig
tomt på ca. 1125kvm!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 240,-
Total ink omk.: Kr 3 281 240,-
Selger: Robin Jonatan Kristoffer Sør fjell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 103/109 kvm
Tomtstr.: 1124.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 133, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1802240107

Enebolig med stort potensiale, fortreffelig beliggenhet og romslig tomt på ca. 1125kvm!

Enebolig med stort potensiale!

Eiendomstomt på ca. 1125kvm, med svært fin plassering med tanke på solforhold og utsikt.

Gangavstand til Skillevollen, barnehage, barneskole, bussforbindelse, tur/rekreasjonsområder, butikk m.m

Nylig byttet tak, og arbeidet er utført av fagfolk.
Nylig foretatt utbedringer etter el.kontroll av fagfolk.
7.4kw Easee Lader montert for el.bil.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	84
Energiattest	89
Nabolagsprofil	113
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Bad/wc/vaskerom

BRA-e: 6 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 31 m² Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc

Ikke målbare arealer

Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter)

Ikke måleverdig areal(ALH), 51kvm:

Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Bod med varmtvannsbereder, Bod/teknisk rom, Trapperom og Toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Endringer som er utført er som følger:

1. etasje:

- Utbygg med inngangsparti er bygget noe større enn det som er godkjent på tegninger (søknadspliktig endring)

- Det eksisterer ikke tegninger for tilbygg mot øst.

(søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

Loftsetasjen er på godkjente tegninger inntegnet med to soverom og en trappegang. Rominndelingen er endret noe og loftsetasjen inneholder i dag to soverom, trappegang og bad/wc. (ikke søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger inntegnet med gang, arbeidsrom, matbod, potetkjeller, vaskerom og bad, samt et rom som er benevnt som ikke utgravd.

Kjelleretasjen består i dag av trappegang, toalettrom og boder/uinnredet kjellerrom.

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som en bod/uinnredet kjellerrom (søknadspliktig endring).

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt bad, benyttes i dag som bod og toalettrom. (søknadspliktig endring)

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod/teknisk rom. (søknadspliktig endring).

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom, poteter og mat er i dag delt opp i to rom som benyttes som uinnredet kjellerrom. (ikke søknadspliktig endring).

Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter).

Utvendig:

Det er utført noen fasadeendringer i form av nye/endringer av vindu. (søknadspliktig endring)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1124.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiet tomt på 1124,4 m². Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget fint til, i Ertsveien på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana.

På Båsmoen finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, på Båsmofjellet like ved, både sommer- og vinterstid.

Ved Skillevollen Idrettspark (ca. 500 meter i gangavstand fra boligen) ligger også et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, ishall og tennisbaner.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1959, bygd over 3 etasjer.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Båsmo barnehage (0-5 år)

Båsmobakken barnehage (1-5 år)

Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år)

Båsmo barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Båsmo.

Offentlig kommunikasjon

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong, lettklinkerblokker under tilbygget del mot vest. H-bjelker på støpte peler under tilbygget del mot øst.

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre i tilbygde deler.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Verditakst

Kr 2 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt vannskap med rør i rør.

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

Ja. Litt fukt i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Fyringsforbud.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Utbedring etter elkontroll. Effekt.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Utført elkontroll.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. 7.4kw Easee Lader.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Byttet tak. Polar Bygg AS.

Innhold

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, 3 Bod, 2 Trapperom, 3 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Det er avvik:

Taktekke på tilbygget var ved befaring dekket av snø, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Liten del av tømmerkassen er kun visuelt synlig i bod med utvendig adkomst. usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Bordkledningen er ikke renkappet i nedkant flere steder.

Stedvis manglende overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Trappen er værslitt.

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Enkelte dører mangler omramming og tilfredsstillende dørvrider/låsebrankett.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er ufagmessig montert og det er noe gjenstående arbeider.
Det er liten avstand mellom benkeplate og overskap.
Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > 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.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende endelukk.

Det er ikke etablert nedløp på inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Søyer/bærende konstruksjoner på takoverbygg ved inngangspartiet er ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Merk alder og isolasjonsevne på eldre vinduer.

Det er registrert vindu med løse pakninger og vinduer som er uvendig værslitt.

Det ene vinduet i kjelleretasjen er delvis plassert under terrenget og det renner inn vann gjennom vinduet/vindussmyget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Balkongdør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Døren mangler en hengsel og har kun ett lags glass (mangler ett glass). Begrenset

isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Balkongen mangler terrassedekke, dette kan føre til skader i taktekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Nyere/oppussede overflater har gjennomgående gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lite/ingen isolasjon i etasjeskille.

Etasjeskille/himlingen i kjelleretasjen er delvis kledd med asbestholdige plater.

Etasjeskille er noe svakt/gynging ved gange.

Stubbloftsplater under tilbygg er ikke tilfredsstillende tettet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerluft"

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Repos i 1. etasje mangler delvis gulvteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Generell

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befarng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav (minimum 45 cm).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Kjelleretasje (ikke måleverdig) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er registrert at det renner inn vann i vindu som er delvis under terrengfall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nylig byttet tak, og arbeidet er utført av fagfolk.

Nylig foretatt utbedringer etter el.kontroll av fagfolk.

En del påkost innvendig og utvendig på boligen:

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009/2010 i tilbygget del mot øst,

malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stue og kjøkken.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Baderommet er fra ca. 2010 iflg. tidligere salgsopplysninger.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu

General fra 2013, montert i stuen.

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27707103

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel..

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing:

Ulovlig tildekking av skorstein: Fyringsforbud.

Skade på sotluke: Fyringsforbud.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 12 184

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Husholdningsrenovasjon(HAF), kommer i tillegg med ca. 6 232,- i året, i tillegg til kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 36 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/133/36:

18.11.1950 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om gjerde

14.06.1978 - Dokumentnr: 3842 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver

FRANK SØRENSEN

Tinglyst dokument er vedlagt i salgsoppgaven, men Gnr. 133, Bnr. 36, altså denne eiendommen, har gitt tillatelse til naboeiendom for å føre opp en garasje, mindre en 4-meter fra tomtegrensen.

18.11.1950 - Dokumentnr: 2774 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:133 Bnr:1

02.11.1977 - Dokumentnr: 7819 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:133 Bnr:146

Ferdigattest/brukstillatelse

Iflg. eiendomsrapport, datert 25.10.2024, så er følgende notert:

Enebolig.

Sefrakminne: Ja

Rammetillatelse: 25.11.1959

Tatt i bruk: 15.06.1961

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Båsmo", plan-ID 8010. Ikrafttredelse 19.03.1975

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Info mottatt av Rana kommune, datert 13.11.24:

Bygningen er ikke regulert til bevaring i gjeldene reguleringsplan eller i kommunens verneplan, men i planene som gjelder for eiendommen er det være gitt bestemmelser om hva som kan tillates. Gjeldene planer er reguleringsplan 8010 og kommunedelplan for Mo og omegn (KDP 2014). Verneplan for Rana er imidlertid under revisjon og slik sett er det mulig at bygningen kan bli tatt inn i den nye planen for kulturminner i kommunen.

Bygningen er registrert i SEFRAK, og kommunen har en plikt til å ivareta kulturminner (se plan- og bygningslovens § 29-2), i tillegg til at det i KDP 2014 er gitt bestemmelser om at bygninger som er registrert i SEFRAK skal gis en særskilt vurdering. I

reguleringsplanen er det også gitt bestemmelser om hvordan bygninger innenfor planområdet skal utformes, se da spesielt § 9.

Om vi mottar en byggesøknad som involverer bygningen/eiendommen så kan det være at vi vurderer det som pålagt eller hensiktsmessig at søknaden også vurderes av Nordland fylkeskommune, som er kulturminnemyndighet, og vi vil da oversende saken til dem for uttalelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 240 (Omkostninger totalt)

96 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 296 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 299 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 106 190,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

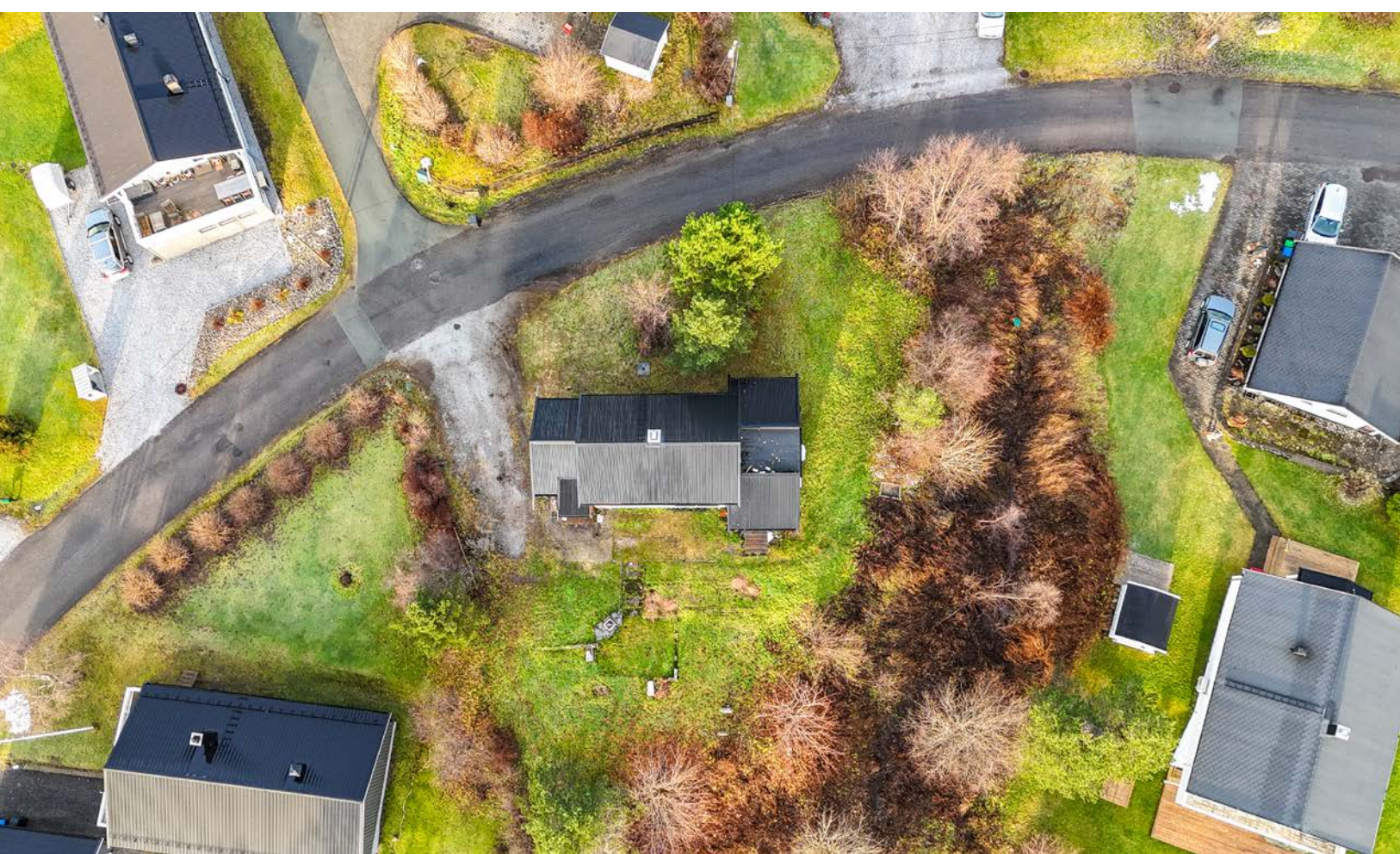
Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

18.11.2024























Vedlegg



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

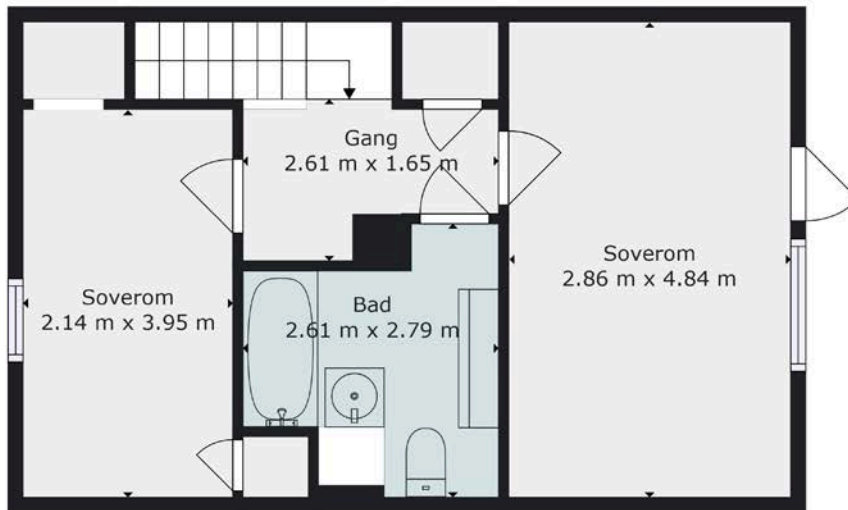


2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ertsveien 16, 8616 MO I RANA
 RANA kommune
 # gnr. 133, bnr. 36

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 12315-2143

Referansenummer: QE2029

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår rom normalt vedlikeholdt. Det bemerkes at det er gjennomgående en del gjenstående arbeider. Det er registrert en del ufagmessig utførelse på de tekniske installasjonene som elektriske systemer og rørlegging og dette bør sjekkes av fagpersoner. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2024.

Taket på tilbygget er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og

yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre i tilbygde deler. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Stedvis noe utskifting av kledningen er utført i 2022-2024.

Saltak takkonstruksjon av tre. Takopplett ved inngangspartiet.

Undertak av brettex i tilbygget del fra ukjent årstall, undertak av duk fra 2024 i hoveddel.

Takkonstruksjonen er innvendig igjenkledd, begrenset inspeksjonsmuligheter i knekott grunnet lagring.

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009/2010 i tilbygget del mot øst, malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stue og kjøkken, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 1-lags glass fra byggeår. Ett vindu med 2-lags isolerglass.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1982.

Balkongdør loftsetasje: malt koblet dør med glassfelt fra byggeår.

Balkong over tilbygget del mot øst. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen.

Balkongen er ikke tilfredsstillende utstyrt med rekkverk. På generelt grunnlag er balkonger/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Utvendig trapp er av tre (lagt opp på betongtrapp).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett og laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater, tapet, malte panelplater og malt koreapanel.

Himlinger er tekket med malte plater, mdf himlingspanel, malt koreapanel og malerapp. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Tilbygget har stubbloftskonstruksjon.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Fastmontert vedovn i kjelleretasjen.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier og en del saltutslag ble registrert.

Kjellertrapp: Trappen er av betong og har teppebelegg i inntrinn/opptrinn.

Loftstrapp: Trappen er av treverk og har belegg i inntrinn og rekkverk av treverk.

Innvendige dører er av heltre speildører, malte speildører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra ca. 2010 iflg. tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.
I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2.
Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Bad/wc

Våtrommet er fra eldre årstall, ingen dokumentasjon foreligger.
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malt panel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Hjemmelaget innredning av våtromsplater.
Baderommet har ingen ventilasjon.
Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjølfrysenskap, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med gulv av betong, vegger av trepanel og betong og himling av koreapanel.
Toalettrommet har gulvstående toalett.
Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu General fra 2013, montert i stuen.
Varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2020.
El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Opprinnelige del:
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger er innvendig isolert med innpussede tresonittplater.

Tilbygget del mot vest:
Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Tilbygget del mot øst:
H-bjelker fundamentert på støpte søyler.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen er oppført i relativt flatt terreng, skrånende tomt mot sør.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Endringer som er utført er som følger:

1. etasje:

- Utbygg med inngangsparti er bygget noe større enn det som er godkjent på tegninger (søknadspliktig endring)

- Det eksisterer ikke tegninger for tilbygg mot øst. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

Loftsetasjen er på godkjente tegninger inntegnet med to soverom og en trappegang. Rominnvidningen er endret noe og loftsetasjen inneholder i dag to soverom, trappegang og bad/wc. (ikke søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger inntegnet med gang, arbeidsrom, matbod, potetkjeller, vaskerom og bad, samt et rom som er benevnt som ikke utgravd.

Kjelleretasjen består i dag av trappegang, toalettrom og boder/uinnredet kjellerrom.

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som en bod/uinnredet kjellerrom (søknadspliktig endring).

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt bad, benyttes i dag som bod og toalettrom. (søknadspliktig endring)

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod/teknisk rom. (søknadspliktig endring).

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom, poteter og mat er i dag delt opp i to rom som benyttes som uinnredet kjellerrom. (ikke søknadspliktig endring).

Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter).

Utvendig:

Det er utført noen fasadeendringer i form av nye/endringer av vindu. (søknadspliktig endring)

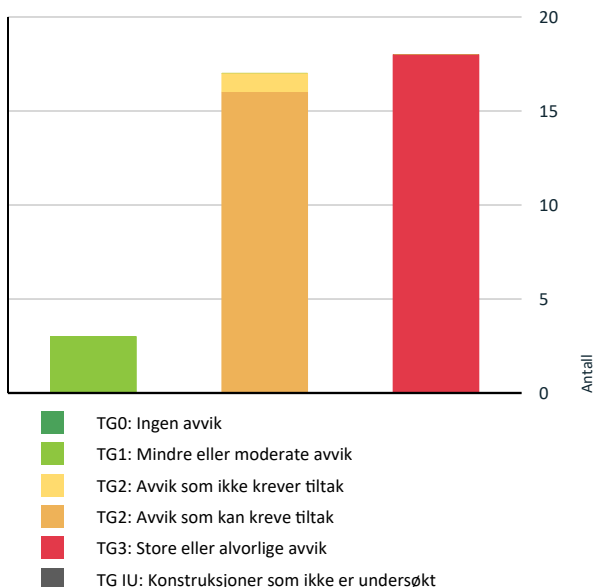
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

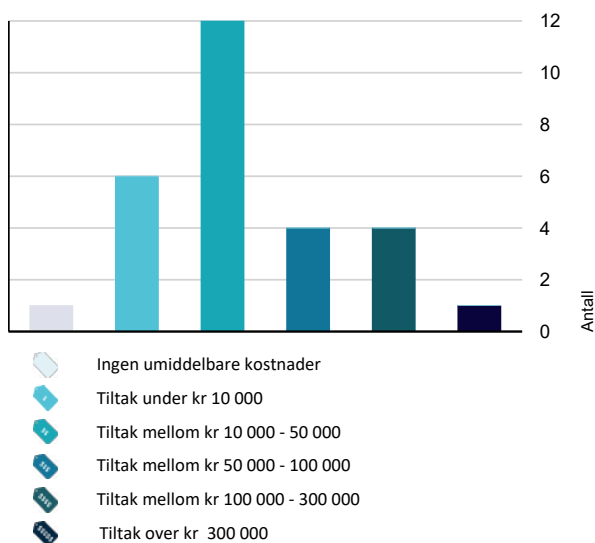
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadsppliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

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](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende endelokk.
Det er ikke etablert nedløp på inngangspartiet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Søyler/bærende konstruksjoner på takoverbygg ved inngangspartiet er ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Merk alder og isolasjonsevne på eldre vinduer.
Det er registrert vindu med løse pakninger og vinduer som er uvendig værslitt.
Det ene vinduet i kjelleretasjen er delvis plassert under terrenget og det renner inn vann gjennom vinduet/vindussmyget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.
Balkongdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Døren mangler en hengsel og har kun ett lags glass (mangler ett glass). Begrenset isolasjonsevne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Balkongen mangler terrassedekke, dette kan føre til skader i taktekke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje.
Nyere/oppussede overflater har gjennomgående gjenstående arbeider.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lite/ingen isolasjon i etasjeskille. Etasjeskille/himlingen i kjelleretasjen er delvis kledd med asbestholdige plater.
Etasjeskille er noe svakt/gynging ved gange.
Stubbloftsplater under tilbygg er ikke tilfredsstillende tettet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert typisk "kjellerlukt"
Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekkning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav (minimum 45 cm).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Kjelleretasje (ikke måleverdig) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng faller inn mot bygningen og det er registrert at det renner inn vann i vindu som er delvis under terrengt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekke på tilbygget var ved befaring dekket av snø, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Liten del av tømmerkassen er kun visuelt synlig i bod med utvendig adkomst. usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Bordkledningen er ikke renkappet i nedkant flere steder.

Stedvis manglende overflatebehandling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er værslitt.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Enkelte dører mangler omramming og tilfredsstillende dørvrider/låsebrankett.



Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ufagmessig montert og det er noe gjenstående arbeider.

Det er liten avstand mellom benkeplate og overskap. Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


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

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

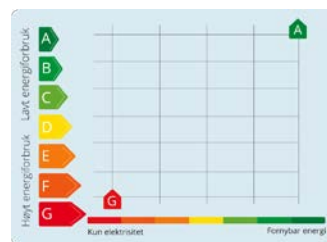
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1959

Kommentar

Bygget ble godkjent 25.11.1959 og registrert tatt i bruk 15.06.1961. (Kilde: Eiendomsverdi AS).

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Det er en del gjenstående arbeider på eiendommen. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygd mot øst, ukjent årstall. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for tilbygg.
Modernisering	Oppgraderinger utført siden forrige salg (2022): Nytt taktekke. Overflateoppussing av flere rom. Ny kjøkkeninnredning. Noe nytt elektrisk. Noe nytt røropplegg. Noen nye vinduer. Noe ny bordkledning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2024.
Taket på tilbygget er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekke på tilbygget var ved befaring dekket av snø, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking på tilbygget når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



Tak på tilbygg var ved befaring dekket av snø.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende endelukk.

Det er ikke etablert nedløp på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Det må monteres tilfredsstillende endelukk og nedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende endelukk og nedløp.



Det er ikke montert snøfangere.



Det er ikke etablert nedløp. Ved mye nedbør vil vann renne over takrennen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre i tilbygde deler. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Stedvis noe utskifting av kledningen er utført i 2022-2024.

Vurdering av avvik:

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

Liten del av tømmerkassen er kun visuelt synlig i bod med utvendig adkomst. usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. Bordkledningen er ikke renkappet i nedkant flere steder. Stedvis manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Ferdigstillelse av bordkledning og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis manglende lufting.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre. Takopplett ved inngangspartiet. Undertak av brettex i tilbygget del fra ukjent årstall, undertak av duk fra 2024 i hoveddel. Takkonstruksjonen er innvendig igjenkledd, begrenset inspeksjonsmuligheter i knekott grunnet lagring.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Søyler/bærende konstruksjoner på takoverbygg ved inngangspartiet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Det må etableres tilfredsstillende bæring av takopplett ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Provisorisk søyle på takopplett.

TG 3 Vinduer

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009/2010 i tilbygget del mot øst, malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stue og kjøkken, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 1-lags glass fra byggeår. Ett vindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Merk alder og isolasjonsevne på eldre vinduer.

Det er registrert vindu med løse pakninger og vinduer som er uvendig værslitt.

Det ene vinduet i kjelleretasjen er delvis plassert under terrenget og det renner inn vann gjennom vinduet/vindusmyget.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting av eldre vinduer bør påregnes.

Det må etableres lysgrav rundt vinduer som er for lavt i forhold til terrenget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vindu er delvis under planert terreng.



Løs pakning på vindu.



Værslitte vinduer.



Råteskade i vindu.

Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1982.
Balkongdør loftsetasje: malt koblet dør med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Balkongdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Døren mangler en hengsel og har kun ett lags glass (mangler ett glass). Begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av dører må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er utettheter mellom dørblad og karm.



Dørriider er defekt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong over tilbygget del mot øst. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen.

Balkongen er ikke tilfredsstillende utstyrt med rekkverk. På generelt grunnlag er balkonger/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en

Tilstandsrapport

risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Balkongen mangler terrassedekke, dette kan føre til skader i taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres terrassedekke på balkongen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk, Terrassen var dekket av snø ved befarings.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er av tre (lagt opp på betongtrapp).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er tekket med parkett og laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater, tapet, malte panelplater og malt koreapanel.

Himlinger er tekket med malte plater, mdf himlingspanel, malt koreapanel og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Nyere/oppussede overflater har gjennomgående gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende himlingsplater og avslutninger.



Manglende omramming/sparkling i døråpninger.



Manglende fuger i fliser.



Manglende overgang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Tilbygget har stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lite/ingen isolasjon i etasjeskille.

Etasjeskille/himlingen i kjelleretasjen er delvis kledd med asbestholdige plater.

Etasjeskille er noe svakt/gynging ved gange.

Stubbloftplater under tilbygg er ikke tilfredsstillende tettet.

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.

Etasjeskille bør forsterkes og rettes opp.

Etasjeskille må isoleres.

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no

Det må gjøres tetttiltak på stubbloft i tilbygget del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er registrert asbestholdige plater i etasjeskillet (himling i kjelleretasjen).



Etasjeskillet har ingen isolasjon.



Kontroll av planavvik.



Stubbloftplater er ikke tilfredsstillende festet/tettet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Fastmontert vedovn i kjelleretasjen.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier og en del saltutslag ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluft"
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Sørg for tilfredsstillende lufting av kjelleretasjen. Alle ventiler må holdes åpne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er registrert en del saltutslag.



Det er fuktgjennomtrenging gjennom vindu.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Kjellertrapp: Trappen er av betong og har teppebelegg i inntrinn/opptrinn.
Loftstrapp: Trappen er av treverk og har belegg i inntrinn og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

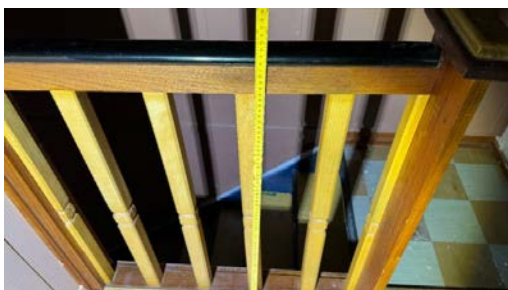
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekking.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av rekkverkshøyde.



Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekking.



Kjellertrappen mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av heltre speildører, malte speildører og finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Enkelte dører mangler omramming og tilfredsstillende dørvrider/låsebrankett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Våtrommet er fra eldre årstall, ingen dokumentasjon foreligger.
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malt panel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Hjemmelaget innredning av våtromsplater.
Baderommet har ingen ventilasjon.
Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.

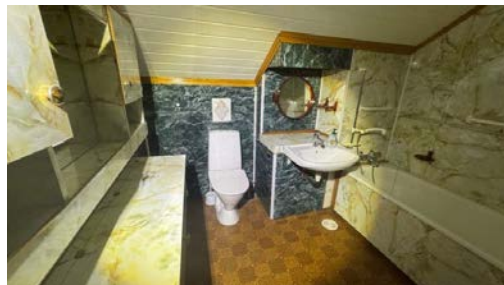
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Våtrommet er av eldre dato.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner. (kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell")

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra ca. 2010 iflg. tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlister mangler.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved renovering av baderommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ufagmessig montert og det er noe gjenstående arbeider. Det er liten avstand mellom benkeplate og overskap. Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles. Det må benyttes skjøtebeslag eller tilfredsstillende sammenføyning av benkeplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

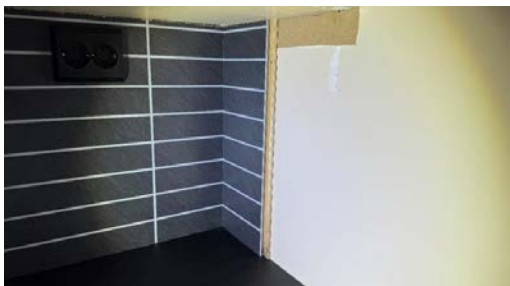
Tilstandsrapport



Kjøkkenvasken er ikke limt/festet til benkeplaten.



Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.



Ufagmessig avslutning av kjøkkenplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav (minimum 45 cm).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator må økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav.

SPESIALROM

KJELLERETASJE (IKKE MÅLEVERDIG) > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med gulv av betong, vegger av trepanel og betong og himling av koreapanel.
Toalettrommet har gulvstående toalett.
Ingen ventilasjon.

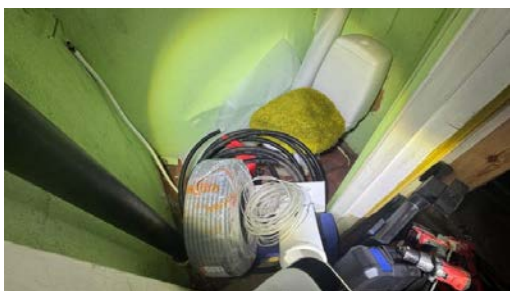
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett har begrenset inspeksjonsmuligheter grunnet lagring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

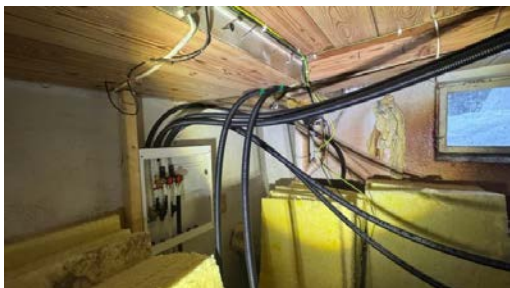
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Utskifting av vannledninger til badetrommet i loftsetasjen må påregnes ved renovering av badetrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

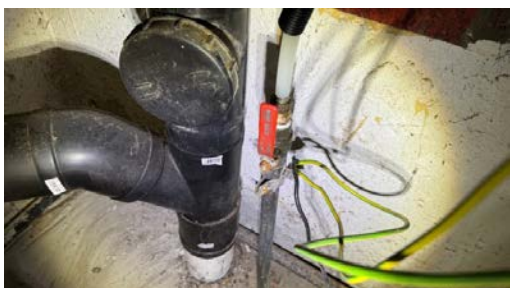
Tilstandsrapport



Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Kontroll av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu General fra 2013, montert i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2020.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Det er registrert en del ufagmessig arbeider på el-anlegget.

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Det må foretas en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget. Utbedringskostnader må påregnes.

Generell kommentar

TG3 settes da det er registrert ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget. Deler av anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kabler/koblinger er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabler er ikke tilfredsstillende festet.



Kabler og koblinger er ufagmessig utført.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Boligen er ikke utstyrt med røykvarslere i henhold til forskrift.
Det må etableres røykvarslere i minimum hver etasje.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak for redrening rundt boligen må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

Opprinnelige del:

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger er innvendig isolert med innpussede tresnittplater.

Tilbygget del mot vest:

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Tilbygget del mot øst:

H-bjelker fundamentert på støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er registrert store skjevheter i forstøtningsmurer.

TG 3 Terrengforhold

Boligen er oppført i relativt flatt terreng, skrånende tomt mot sør.

Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng faller inn mot bygningen og det er registrert at det renner inn vann i vindu som er delvis under terrengt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengt faller inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/103 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, 3 Bod, 2 Trapperom, 3 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ertsveien 16 ,8616 MO I RANA 68 m ² 1959 3 sov	21-06-2022	2 700 000	2 600 000		2 600 000	38 235
2 Ertsveien 23 ,8616 MO I RANA 132 m ² 1978 4 sov	25-08-2022	4 000 000	3 650 000		3 650 000	27 652
3 Ertsveien 9 ,8616 MO I RANA 152 m ² 1979 3 sov	26-01-2023	3 895 000	3 550 000		3 550 000	23 355
4 Pallveien 1 ,8616 MO I RANA 166 m ² 1979 3 sov	23-07-2024	4 100 000	3 850 000		3 850 000	23 193
5 Stollbakken 8 ,8616 MO I RANA 192 m ² 1979 4 sov	30-06-2024	4 500 000	4 450 000		4 450 000	23 177
6 Stollbakken 10 ,8616 MO I RANA 151 m ² 1979 3 sov	01-05-2024	2 650 000	2 300 000		2 300 000	15 232

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	11 443
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	24 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **4 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72	6		78			78
Loftsetasje	31			31		3	34
Kjelleretasje (ikke måleverdig)						51	51
SUM	103	6				54	163
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Bad/wc/vaskerom		Bod med utvendig adkomst
Loftsetasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc		
Kjelleretasje (ikke måleverdig)	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Bod med varmtvannsbereder, Bod/teknisk rom, Trapperom , Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Endringer som er utført er som følger:

1. etasje:

- Utbygg med inngangsparti er bygget noe større enn det som er godkjent på tegninger (søknadspliktig endring)
- Det eksisterer ikke tegninger for tilbygg mot øst. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

Loftsetasjen er på godkjente tegninger inntegnet med to soverom og en trappegang. Rominndelingen er endret noe og loftsetasjen inneholder i dag to soverom, trappegang og bad/wc. (ikke søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger inntegnet med gang, arbeidsrom, matbod, potetkjeller, vaskerom og bad, samt et rom som er benevnt som ikke utgravd.

Kjelleretasjen består i dag av trappegang, toalettrom og boder/uinnredet kjellerrom.

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som en bod/uinnredet kjellerrom (søknadspliktig endring).

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt bad, benyttes i dag som bod og toalettrom. (søknadspliktig endring)

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod/teknisk rom. (søknadspliktig endring).

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom, poteter og mat er i dag delt opp i to rom som benyttes som uinnredet kjellerrom. (ikke søknadspliktig endring).

Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter).

Utvendig:

Det er utført noen fasadeendringer i form av nye/endringer av vindu. (søknadspliktig endring)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at takhøyden i kjelleretasjen er under 1,9 meter.

På godkjente tegninger er boligen inntegnet med innvendig romhøyde i kjelleretasjen på 2,2 meter.

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	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Robin Jonatan Kristoffer Sørffjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	133	36		0	1124.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ertsveien 16

Hjemmelshaver

Robin Jonatan Kristoffer Sørkjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ertsveien på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, på Båsmofjellet like ved, både sommer- og vinterstid. Ved Skillevollen Idrettspark (ca. 500 meter i gangavstand fra boligen) ligger også et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, ishall og tennisbaner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Båsmo", plan-ID 8010. Ikrafttredelse 19.03.1975.

Om tomten

Flat eiet tomt på 1124,4 m2. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1959, bygd over 3 etasjer.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong, lettklinkerblokker under tilbygget del mot vest. H-bjelker på støpte peler under tilbygget del mot øst.

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre i tilbygde deler.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Sefrakminne

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret med anslått byggeår til tidlig 1900-tall. Men ettersom boligen er bygd i 1959 antar takstmannen at det opprinnelige SEFRAK-minnet er revet.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 609 200	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	04.11.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	55	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	31.10.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	08.11.2024	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE2029>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Ertsveien 16, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: SØRFJELL ROBIN JONATAN KRISTOFFER
Målernummer: 6970631405320084
Anlegget ble sist kontrollert: 09.01.2012
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240107	
Selger 1 navn	
Robin Jonatan Kristoffer Sørfjell	
Gateadresse	
Ertsveien 16	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8616
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27707103

Document reference: 1802240107

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: RJKS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt vannskap med rør i rør.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt fukt i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring etter elkontroll.

Arbeid utført av

Effekt

Filer

[1Effekt_Sluttkontroll_Samsvarerkl._Servicejobber_\(Utbedring_etter_elkontroll\).pdf](#)

[El.kontroll bolig_Ertsveien 16_O-11589.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Utført elkontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

7.4kw Easee Lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak.
Arbeid utført av	Polar Bygg AS

Filer

[kvvfdnks3vgxpjc8z1.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1802240107

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

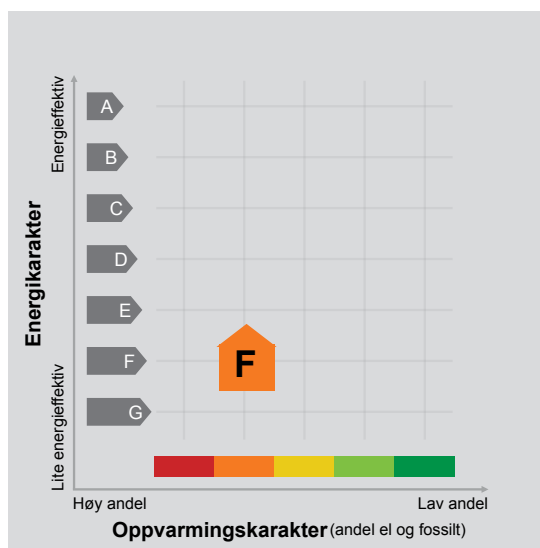
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Sørkjell	863856d28a39719830325 2066662f3b6e7513af8	05.11.2024 08:39:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240107

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Ertsveien 16
Postnummer	8616
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11987923
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48481
Dato	08.11.2024
Innmeldt av	JØRGEN KULSTAD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 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. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

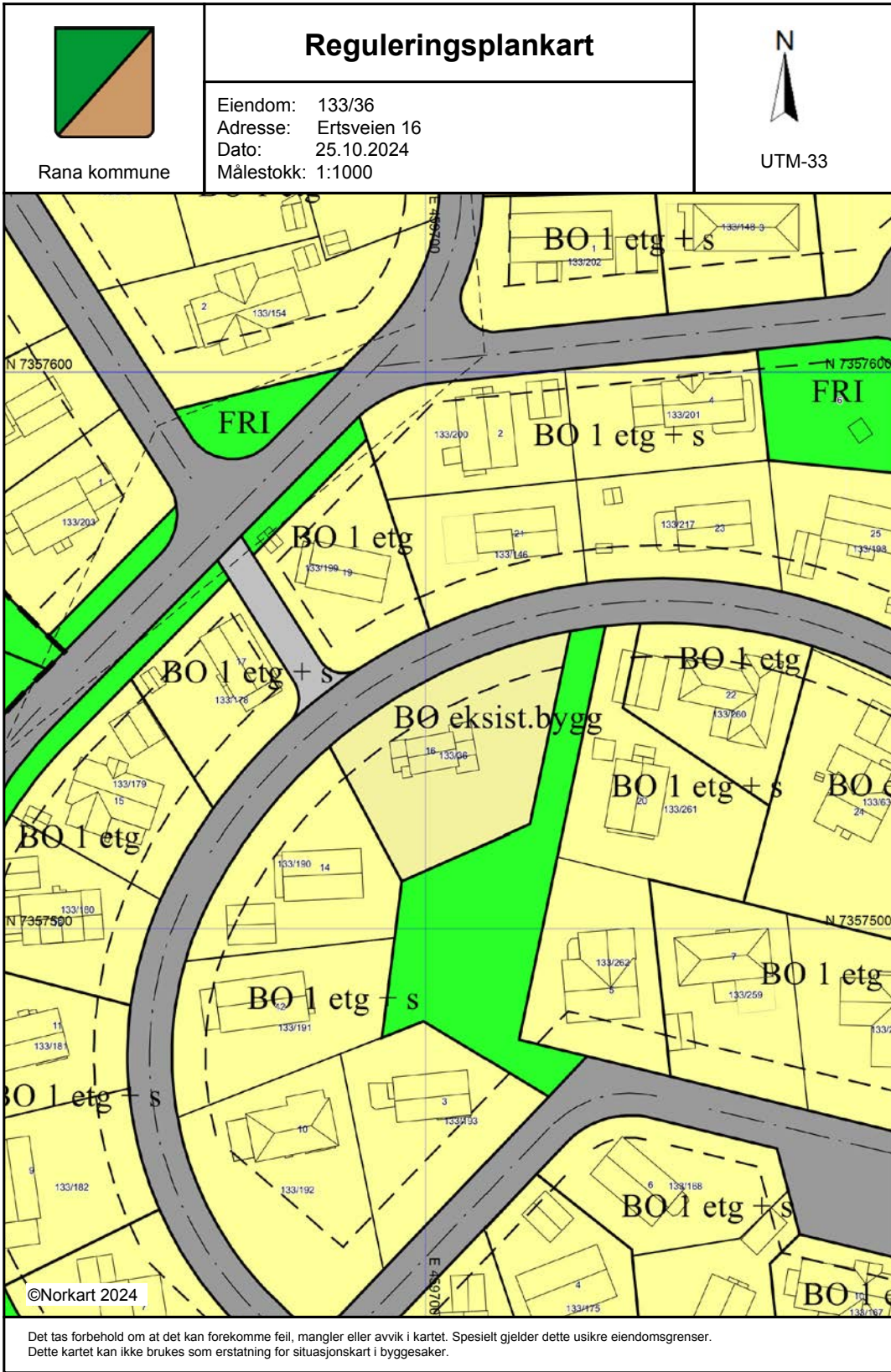
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator


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





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn



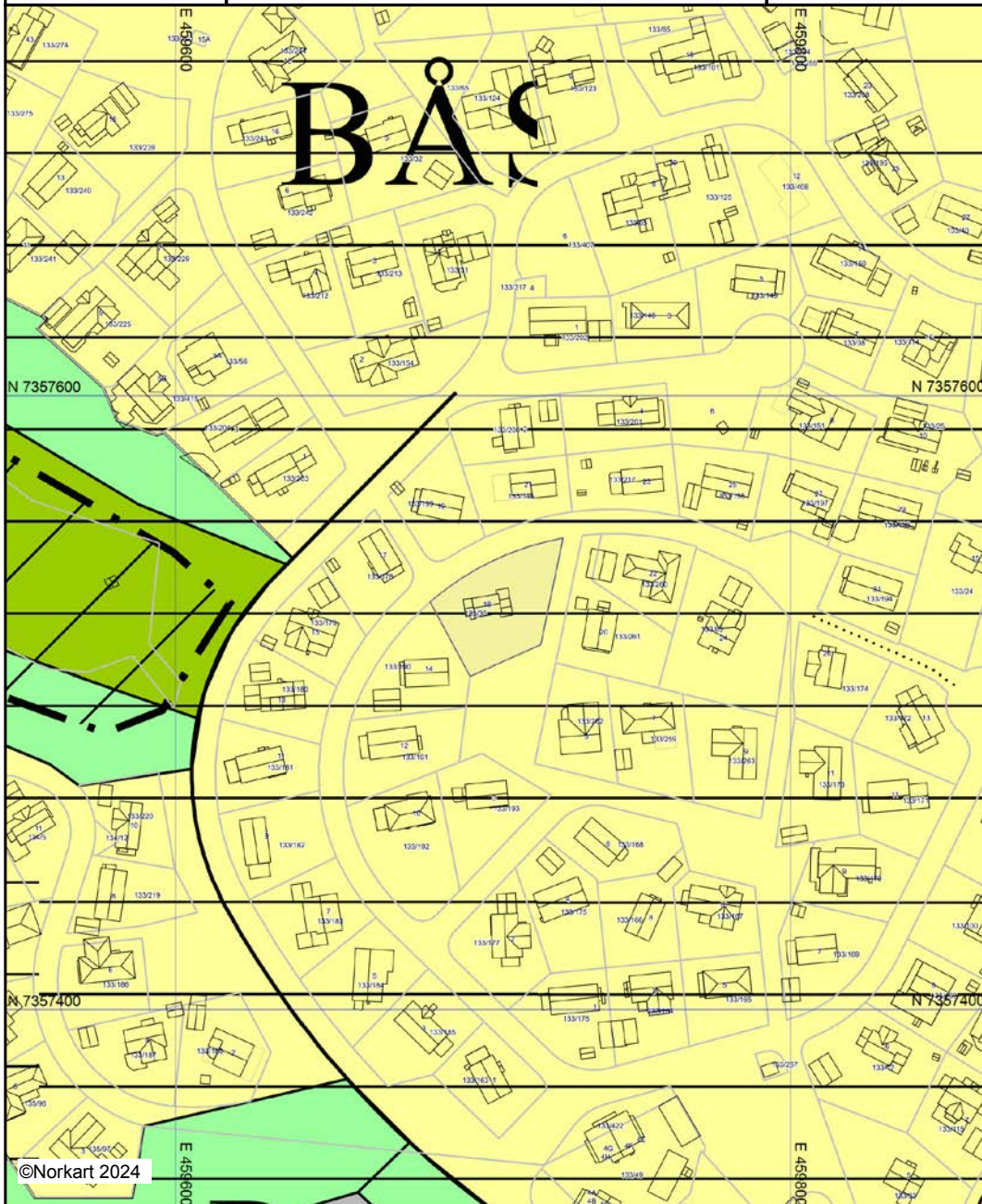
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/36
Adresse: Ertsveien 16
Dato: 25.10.2024
Målestokk: 1:2000

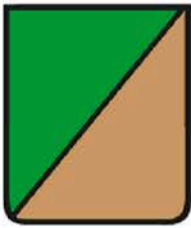


UTM-33



©Norkart 2024

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



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 29.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

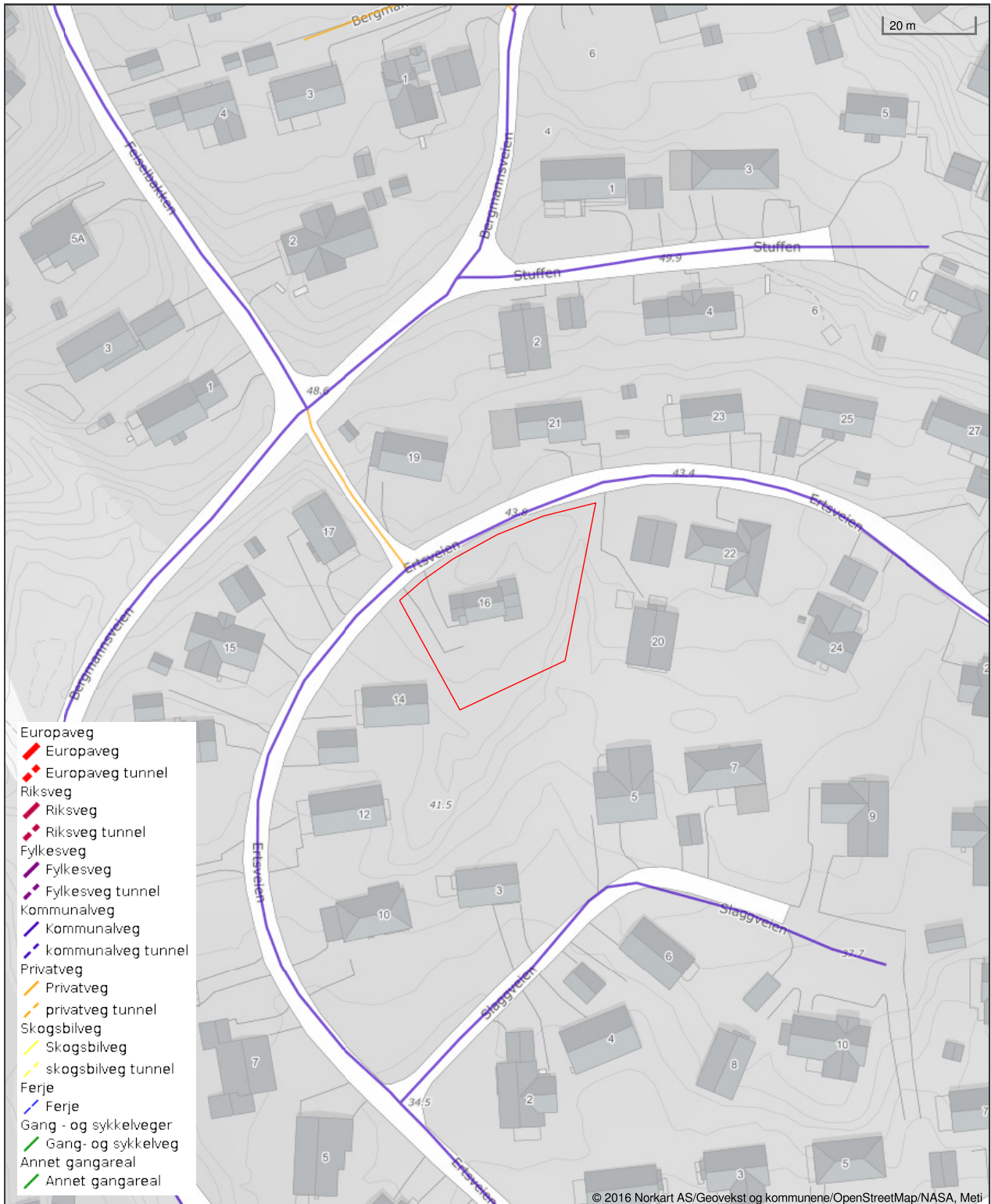
Gnr:	133	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ertsveien 16, 8616 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





Vegstatuskart for eiendom 1833 - 133/36//



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.

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	LILLEFOSS	Beregnet areal	1124.4
Etablert dato	18.11.1950	Historisk oppgitt areal	1125
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	02.11.1977			133/36 (-659,1), 133/146 (659,1)
Skylddeling Skylddeling	18.11.1950			133/1 (-1125), 133/36 (1125)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	18.11.1950			133/36 (-7712)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7357528.41	459703.89	0	Ja	1124.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRFJELL ROBIN JONATAN KR F310590*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ertsveien 16 8616 8616 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ertsveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8616 MO I RANA	Kirkesogn	10030301 Nord Rana
Grunnkrets	704 Ånes	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	7 Båsmoen/Ytteren		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11987923		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1961

1: Bygning 11987923: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk


Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.1959	15.03.1996
Tatt i bruk	15.06.1961	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ertsveien 16	H0101	133/36	160	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	37	0	37	0	0	0

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 28.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	133	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ertsveien 16, 8616 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	2	2 år	2013	2018

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2023	2023

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Ulovlig tildekking av skorstein	Fyringsforbud
Skade på sotluke	Fyringsforbud

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
20.01.2023	Fyringsforbud	

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Effekt Sluttkontroll_Samsvarekl.

Servicejobber

Utbedring etter elkontroll

Firma	
Firma/Navn:	Effekt Elektroentreprenør AS
Kontaktperson:	MONSEN PER IVAR
Adresse:	Mellomvika 55
Postnummer:	8622
Sted:	Mo i Rana
Telefon:	75164600
Epost:	firmapost@effekt.as

Ordre	
Ordrenummer:	11608
Kontaktperson:	MONSEN PER IVAR

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	12430
Firma/Navn:	Rana Eiendomsutvikling AS
Kontaktperson:	Tor Helge Nordvang
Adresse:	Strandgata 7
Postnummer:	8622
Sted:	Mo i rana
Telefon:	90687239
Epost:	tor.helge.nordvang@boltcon.no


Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Rana Eiendomsutvikling AS Ertsveien 16
Adresse:	Ertsveien 16
Postnummer:	8616
Sted:	MO I RANA

Risikovurdering	kommentar	
Risikovurdering utført?	Nei	

Sluttkontroll	Måleverdi	
Spenningsystem	230V	
Målt spenning	241	
Målt isolasjonsresistans	200	
Målt kontinuitet	0,01	
Målt/beregnet overgangsmotstand		
Er merking av N og PE ledere utført/kontrollert?	Ja	
Er jordfeilbryter testet mA?	Ja	
Er jordfeilbryter testet mS?	Ja	
Er jordfeilbryter testet Berøringsspenning?	Ja	
Er kortslutningsmåling utført?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Har fryser og kjøleskap strøm etter endt jobb?	Ja	
Er kursfortegnelse ajour?	Ja	
Er kabelinnføringer tettet?	Ja	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	Ikke aktuelt	
Er dokumentasjon for varmekabel utført?	Ikke aktuelt	
Er dokumentasjon for downlight utført?	Ikke aktuelt	
Er alle monteringsanvisninger fulgt?	Ja	
Er det gitt tilbakemelding til kunde om at arbeidet er avsluttet?	Ja	
Kunde er blitt informert om evt mangler ved det øvrige anlegg?	Ja	

Annet	
Er det ryddet etter avsluttet jobb?	Ja
Er evt nøkler/kort levert tilbake?	Ja
Notater	
Er alle timer og matriell anført på ordre?	Ja

Samsvarserklæring		Senere utbedret/Hvilket utstyr?	
Type anlegg	Vedlikehold		
Utført i henhold til	NEK400:2014		
Målnr			
Byggeår			
Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre ?	Nei		
Original bestilling	Utbedring av diverse feil og mangler i el. installasjoner. Monterte bryter til vvb og koblet forbi gammel trinnbryter på kjøkken Bestilt 11.08.2020 - Tor Helge Nordvang		
Arbeidsbeskrivelse / kommentar			

Kontrollert av	
Fornavn:	
Etternavn:	FALLHEI JONATHAN ANDRE
Dato:	09.09.2020
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Rana Eiendomsutvikling AS, Tor Helge Nordvang
Dato:	09.09.2020
Signatur:	

Robin Sørfjhell
ertsveien 16
8616 Mo i Rana



Polar bygg A/S

Fakturanr: 10586
Kundenr: 10533
Fakturadato: 18.10.2024
Forfallsdato: 25.10.2024

Side: 1 av 1

FAKTURA

Mengde	Enhet	Beskrivelse	Enhetspris	Totalpris
1	arbeid	Bygging stillas Riving ned takplater Riving ned sløyfer, lekter og evt undertak Montering nye undertak. Montering nye sløyfer, lekter. Montering TP 20 takplater, Montering nye vindskibord, vindskibeslag, takrenne og nedløpsrør. Montering takstige Montering 1 nye pipebeslag Riving ned stillas	68 800,00	68 800,00
1	arbeid	Extra arbeid, rett opp	5 520,00	5 520,00
			Nettobeløp	74 320,00
			25% MVA	18 580,00
			Totalt	92 900,00

Polar bygg A/S
Mjølneveien 14
8622 Mo i Rana

Telefon: 90231926
Epost: vaidas@polarbygg.as

Kontoinehaver: Polar bygg A/S
Kontonr: 4516 31 60203
Daglig leder: Vaidas Plauska
Innehaver: Polar bygg A/S
Foretaksregisteret
922 361 509 MVA

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

ELEKTROINSTALLATØR				Oppdragsfører (Kunde)			
Firma/Navn:	Effekt Elektroentreprenør AS			Firma/Navn:	Rana Eiendomsutvikling AS		
Kontaktperson:	Jonathan Fallhei			Kontaktperson:	Tor Helge Nordvang		
Adresse:	Mellomvika 55			Adresse:	Postboks 58		
Postnr/Sted:	8622	Mo i Rana		Postnr/Sted:	8601	Mo i Rana	
Telefon:	75164600			Telefon:	90687239		
Epost:	firmapost@effekt.as11589			Epost:			
ORDRE				KUNDE			
Ordrenummer:	11589			Kundenummer:	12430		
ANLEGGSDRESSE							
Firma/Navn:	T. H. Nordvang						
Adresse:	Ertsveien			Hus nr:	16	Bokstav:	
Postnr/Sted:	8616	Mo i Rana		Boligmappe nr:			
ANLEGG - KONTAKTPERSON							
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet		Telefon:	918 94 520		
Navn:	Tor-Helge Nordvang			Epost:	tor.helge.nordvang@boltgroup.no		
ANLEGGSBESKRIVELSE							
Type anlegg:	Bolighus			Byggeår:	Ukjent		
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:		Senere utbedret:			
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskr:	Ukjent				
MERKNADER							
Må utbedres omgående:							
Må utbedres innen angitt frist:							
Forslag til forbedringer:	Se notat- / kommentarfelt avslutningsvis i rapport						
Frist for utbedring:				Neste periodiske kontroll:			
Sjekkpunkt							
Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI	OK	
Isolasjonsresistansen på installasjonen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
Temperatur/Varmgang i fordeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ikke strøm på anlegget		<input type="checkbox"/>	
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stikk kjeller, utelys, koblingsboks		<input type="checkbox"/>	
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Overgangsmotstand til jord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Automatisk utkobling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Gulv- og veggresistans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Andre målinger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET	
Tilgjengelig for ettersyn	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Merking av kurser og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Forhold mellom kabler og vern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Sjekkpunkter						
Kabelinnføringer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Tilkoblinger og varmgang	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Jording	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Hovedjord tilkoblet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Tilleggsutjevningsforbindelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Jording av stikkontakter og utstyr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mix jordet / ujordet utstyr		<input type="checkbox"/>
Installasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Koblingsboks ute		<input type="checkbox"/>
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Vedlikehold av utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ikke forsvarlig festet, se bilder		<input type="checkbox"/>
Brannetting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Belysningsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manglet jording på utelys		<input type="checkbox"/>
Varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I generelt dårlig stand		<input type="checkbox"/>
Eventuelt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Brannvern	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mangler brannslukningsutstyr		<input type="checkbox"/>
Brannvarslingsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Varslere ikke montert		<input type="checkbox"/>
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Eier/brukers ansvar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Samsvarserklæring og dokumentasjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Belysning og varme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Kabler og skjøteledninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Spesielle hensyn i barnerom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Overspenningsvern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Jordfeilbryter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Batteribytte på røykvarsler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Generelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>



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

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer

- Flere kurser mangler jording (helt eller delvis).
- Blanding av jordet og ujordet materiell og utstyr på samme kurser (belysning og stikkontakter).
- Kabler og ledninger er løse i store deler av anlegget. For å kunne feste disse på forsvarlig vis må det listes langs gulv og tak.
- Anlegg ikke spenningssatt på kontrolltidspunkt. Kunne derfor ikke foreta alle relevante målinger for fullstendig kontroll.
Det tas derfor forbehold om at det kan være flere avvik enn de som er nevnt i rapport.
- Røykvarslere og slukkemedium (brannslukningsapparat / brannslange) mangler.

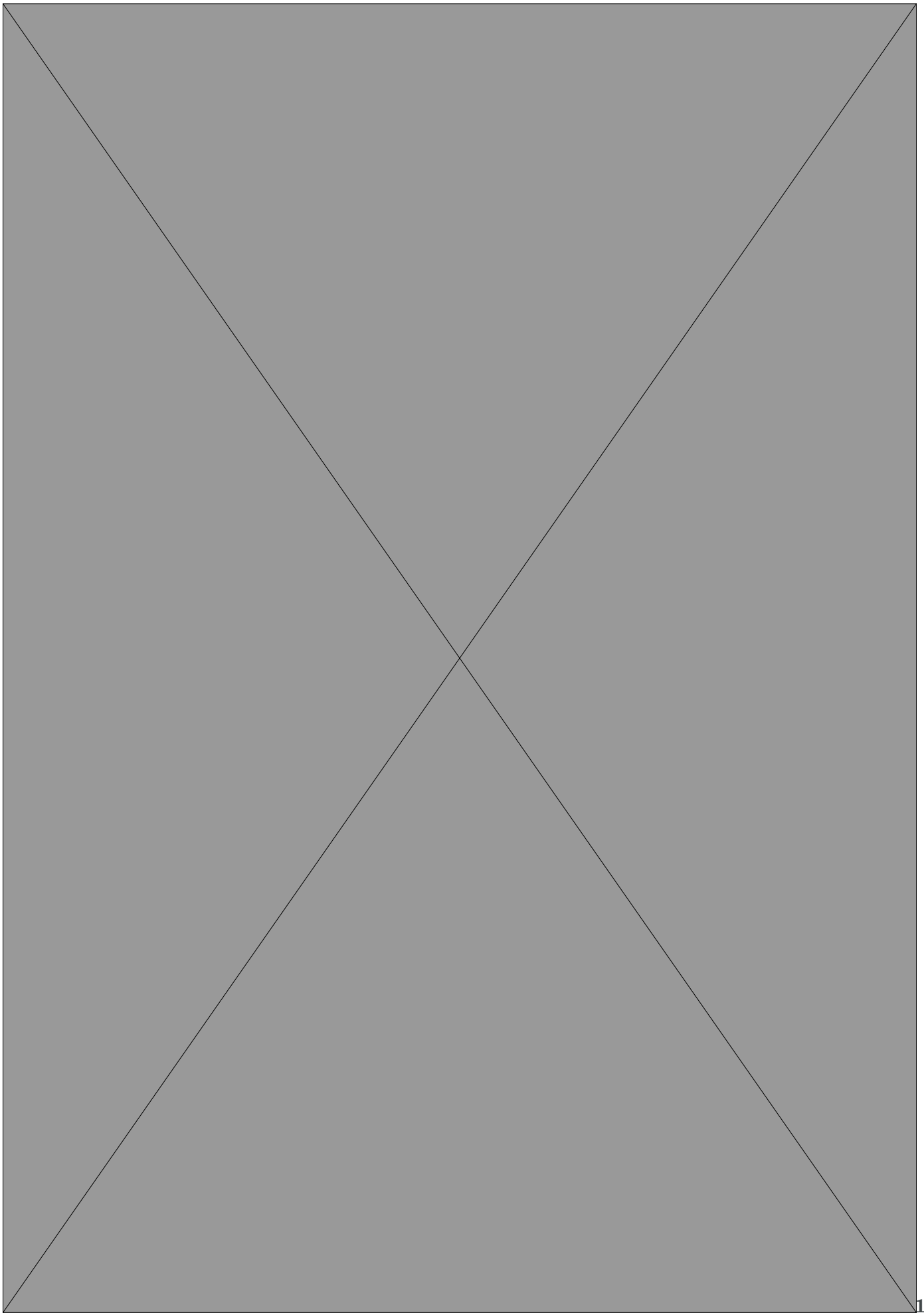
Estimert kostnad for å bringe anlegg i forskriftsmessig stand: kr. 25.000,- ekskl. mva.
Omfatter arbeid (3d), kabler, festemateriell, stikkontakter og noe belysningsutstyr.

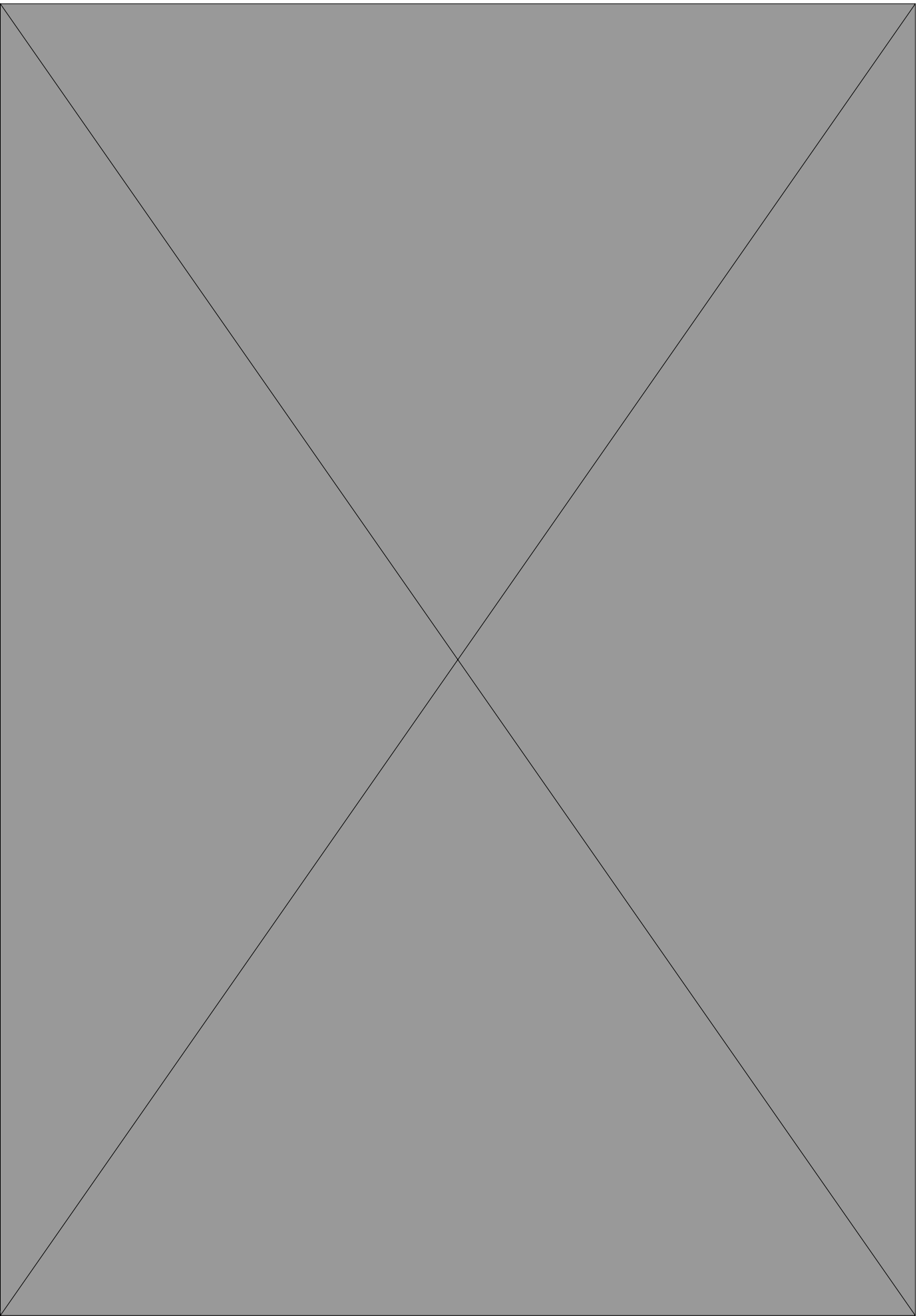
KONTROLLERT AV:

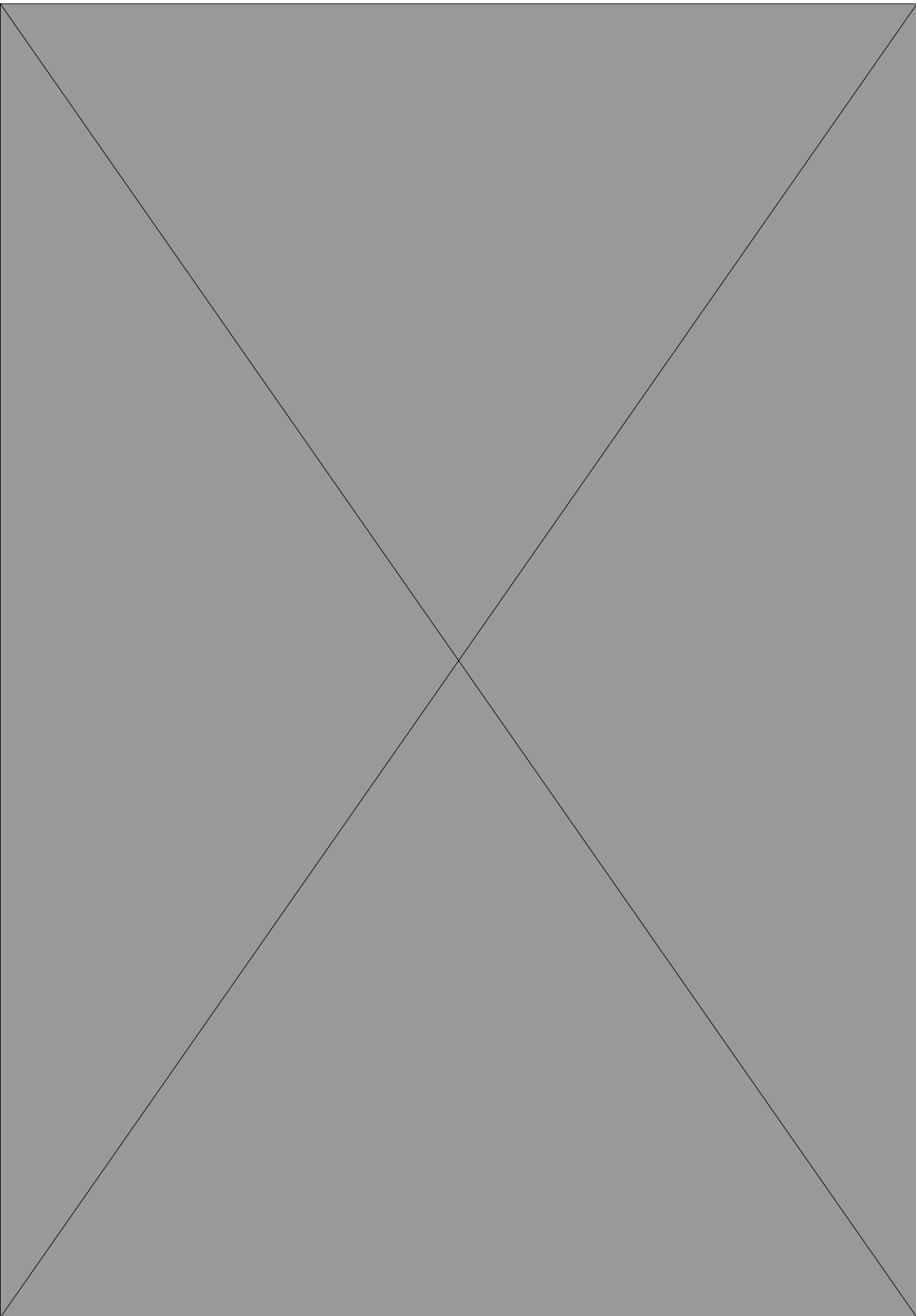
Navn	Jonathan Fallhei
Dato:	4/8-2020
Signatur:	JAF
Sertifikatnummer:	

RETET AV:

Navn:	
Dato:	
Signatur:	
Sertifikatnummer:	









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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Ertsveien 16
8616 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre