



aktiv.

Øvre Idrettsvei 19, 8626 MO | RANA

**Pen og påkostet 3-roms
selveierleilighet i 2.etg med god
standard og i tillegg stort
uinnredet loft.**



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 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 490,-
Total ink omk.: Kr 2 758 490,-
Felleskostn.: Kr 700,-
Årlig festeavgift: Kr 285,-
Selger: Mats Are Rørapet

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total: 64/94 m²
Tomtstr.: 541 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 18
Snr. 3

Oppdragsnr.: 1802240029

Pen og påkostet 3-roms selveierleilighet i 2.etg med god standard og i tillegg stort uinnredet loft.

Pen 3-roms selveierleilighet i 2.etg med god standard!

- Våtrom/bad ble totalrenovert i 2020
- Nye rør i rør med nytt fordeler skap og nye avløpsrør i plast
- Alle sikringer blitt byttet ut i sikringsskapet, og alt av elektrisk er blitt byttet på bad, kjøkken, gang og det andre soverommet
- DLE kontrollerte el. anlegget i 2021
- Ny vedovn i stue 2021
- Vinduer på stue, begge soverom og altandør ble byttet i 2023
- Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc/vaskerom
- Kjøkkeninnredning fra Ikea og integrert hvitevarer er fra 2020
- Integrert koketopp med induksjon, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin
- Det medfølger ett stort uinnredet loft rett over leiligheten med masse potensiale
- Veranda



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	109
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2

3. etasje

BRA-e: 30 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse/balkong

Ikke målbare arealer

Gulvarealet i loftetasjen er tatt på innsiden av knevegger, gulvarealet fra knevegger og ut til raft er ikke medtatt som ALH (ikke måleverdig areal).

Arealet av loftetasjen er ikke medtatt i gammel arealoppstilling, da loftetasjen har adkomst fra fellesareal (felles trappegang).

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det var noe begrenset mulighet for oppmåling av loftetasjen pga. lagring.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA. Se vedlagt seksjonering og innsendt reseksjonering for mer informasjon om dette.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet, 3-roms selveierleilighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Eier opplyser om at det pågår en reseksjonering av boligen. Etter reseksjoneringen er ferdig vil den respektive boligen disponere arealet i loftetasjen og ingen areal i kjelleretasjen.

Kopi av innsendt reseksjonering til Rana kommune, kan fås v/henvendelse til Eiendomsmegler.

Gjengir deler av ordlyd som står under pkt. 5 i søknad om reseksjonering:

Loft: Seksjon 3 vil overta tilleggsarealene fra seksjon 1, seksjon 3 vil i tillegg overta fellesareal som er på den halvdelen av loftet. Slik at seksjon 3 har halvparten av loftet(altså den delen av loftet som er rett over seksjon 3)

Det tas forbehold om at reseksjonering sendt inn til Rana kommune godkjennes, og i tilfelle reseksjoneringen ikke blir godkjent, så selges leiligheten slik den står i dag jmf. nåværende seksjonering som også er vedlagt i salgsoppgaven. Alle kostnader oppbeholdes av selger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

541 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Flat tomt med plen og prydbusker.

Årlig festeavgift

Kr 285

Festetid

Normalt 99-år. Kopi av festekontrakt er ikke mottatt p.t av bortfester. Dog, så foreligger det informasjon fra bortfester vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering: 01.01.2030.

Regulering skjer etter KPI(konsumprisindeksen) eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festeavgiften ble sist regulert: 01.01.2020.

Innløsningsvilkår festekontrakt

40% av markedsverdi.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i 2.etg i en firemannsbolig, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana (kun få hundre meter fra gågata midt i byen).

Eiendommen ligger like i nærheten av Moheia Badeland, idrettshall og fotballbane. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en korsdelt 4-mannsbolig fra 1951, bygd over 3 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med garasje i rekke.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Sentrum/Lyngheim.

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

Støpt såle med grunnmurer av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

Verditakst

Kr 2 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Våtrom ble totalrenovert i 2020. Miras elektro installerte nye varmekabler i gulv og resten av det elektriske på

badet. Snekker Helgesen la betong/flyteavrettet gulvet og installerte nytt

våtromsbelegg. Det ble montert nye

våtromsplater av eier og nye innvendige takplater samt lektet ned fem cm og

etterisolert og ny plast i taket. Det ble

montert nye rør i rør med nytt fordeler skap og nye avløpsrør i plast som knytter seg til

felles soil avløpsrør med

leiligheten under. Rørarbeid ble gjort av eier som har fagbrev som industrirørlegger. Alt

av utstyr på badet som dusj,

toalett og baderomsmøbel er nytt i 2020.

Arbeid utført av: Snekker Helgesen AS, Miras elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Ny sluk ble montert i 2020 av eier, nytt våtroms belegg ble montert i 2020

av Snekker Helgesen AS.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Bad: nye rør i rør, nytt fordelerkap og nye avløpsrør som knytter seg på eksisterende felles soil avløpsrør som

deles med leiligheten under. Kjøkken: nye rør i rør til blandebatteri på kjøkken, nye rør i rør til varmtvannsbereder

som er plassert i kjøkkenskap. Nytt avløp fra kjøkken som knytter seg til avløpsrøret på

badet. Dette er utført av eier

som har fagbrev som industrirørlegger.

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

Ja.

Beskrivelse: Garasjen er gammel, så muligens noen små hull i taket.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv i leiligheten.

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:

I forbindelse med oppussing av soverom og stue av forrige eier ble det lagt opp noen nye stikk på stue og et av soverommene i 2012 dette ble gjort av Elektro mo. I mitt eie har alle sikringer blitt byttet ut i sikringsskapet, og alt av elektrisk er blitt byttet på bad, kjøkken, gang og det andre soverommet. dette ble utført av Miras elektro.

Arbeid utført av: Elektro mo, Miras elektro

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

Ja.

Beskrivelse: DLE kontrollerte el anlegget i 2021.

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

Ja.

Beskrivelse:

Det ble laget åpen løsning mellom kjøkken og stue, i den forbindelse ble et parti av en bærende vegg fjernet. Det ble montert inn en limtretrager for å overta den bærende funksjonen. Vinduer på stue, begge soverom og altandør ble byttet i 2023 av eier. Vedovn på kjøkken ble fjernet, det ble montert ny vedovn på stue i 2021.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vindu på badet ble fjernet da badet ble renoveret.

Innhold

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4- mannsbolig: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Uinnredet lof

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:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet.

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

Usikkerhet angående isolasjon i loftskillet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade i tettepakning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

Noe lydlekkasje i etasjeskiller mellom boenhetene opplyser eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Eier opplyser om at avløpsrør i gulvet på badet er soil og plast.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det er overflaterust i luftehatter og pipebeslag.

Takrenner og spillblekk på fasade mot øst er av eldre dato og har svekkelser.

Det bemerkes at spillblekk ikke har tilfredsstillende utførelse (den skal ligge over nederste spikerlekt og ned i takrenne).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det ene soverommet har kun ventilasjon via ventil i pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Kjøkkenvindu

Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet er modent for utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

INNVENDIG:

Gulv er tekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malte panelplater.

Himling er tekket med mdf- himlingspanel og malte plater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

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 kjelleretasje.
Respektive boenhet har vedovn fra 2021 i stuen.
Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2023.
Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.
Malte formpressede speildører fra 2020.

VÅTROM:

Bad/wc/vaskerom
Baderommet ble sist renoverert i 2020.
Varmekabler og belegg ble lagt av fagfolk/firma.
Vegger og himling ble montert av eier.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Usikkerhet om mdf-panelet i himlingen er beregnet for våtrom.
Gulv er tekket med belegg.
Gulvet har fall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk fra 2020 med synlig vinylbelegg som membran.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Dusjnische med veggmontert blandebatteri og regndusj. Dusjvegg av glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Heltre benkeplate. Speilskap med integrert belysning.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN:

Gulvet er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte wals to paint plater.
Himling er tekket med mdf- himlingspanel.
Overflater er fra 2020.
Laminerte skrog med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri
Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring montert i skroget under oppvaskkummen, samt i skroget hvor varmtvannsbereder er plassert.
Kjøkkeninnredning fra Ikea og integrert hvitevarer er fra 2020.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via raftekaske.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør av kobber og plast (rør og rør), fordelerskap fra 2020 plassert på baderommet.
Stoppekraner i fordelerskapet.
Eier opplyser om at lekkasjevann fra rør i rør system ledes ut via drensåpning fra innebygget sisterner.
Avløpsrør av plast og soil.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger og en ventil i pipen.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 110 liter og 2000 watt fra 2020, plassert i kjøkkens kroget.
Felles el-skap plassert i felles trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 05.03.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Når nytt brannslukningsapparat er anskaffet, virker boligen og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Parkering

Parkering i gate, tett ved eiendomsgrensen.

Diverse

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

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 eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 11 671

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 618 218

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 349 227

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

25/100

Felleskostnader inkluderer

Kr 700,- pr. måned inkluderer: Felles utvendig forsikring. Denne fordeles ihht. sameiebrøk.

Dersom innsendt reseksjonering blir godkjent av Rana kommune, så vil sameiebrøk bli: 1/4.

Nå i dag betaler man hver for seg, men fra i september 2024, blir dette overført til sameiet og blir lagt på "fellesutgiften", denne vil da stige fra kr 700,- til ca. kr 950,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 700

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvre Idrettsvei 19

Organisasjonsnummer

930481750

Om sameiet

Sameiet Øvre Idrettsvei 19 består av 4 selveide leiligheter.

Regnskap/budsjett

Selger informerer om at sameiet har brannalarm som går i mellom leilighetene, og er koblet opp mot vektertjeneste. Nå i dag betaler hver for seg, men fra i september 2024, blir dette overført til sammeiet og blir lagt på "fellesutgiften", denne vil da stige fra kr 700,- til ca. kr 950,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, seksjonsnummer 3, festenummer 659 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:

1833/20/18/659:

31.07.1950 - Dokumentnr: 1873 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18

07.06.2012 - Dokumentnr: 447061 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 25/100

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 25/100

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 25/100

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 25/100

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver jmf. informasjon gitt 10.04.2024.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Ny E6, Stigerplatået - Albogen del 1 og del 2", plan-ID 2079. Ikrafttredelse 11.03.1997.

Adgang til utleie

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

Utdrag fra sameiets vedtekter vedr. utleie:

Ved utleie av leilighet, forplikter utleier å sette leietaker grundig inn i husordensregler, samt de forpliktelser som medfølger til den enkelte leiligheten jmfør vedtekter

for Sameiet Øvre Idrettsvei 19. Ved utenlandske leietakere som ikke er kjent med norsk renovasjon skal de settes godt inn i dette.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 tinglysing 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

Salgsoppdrag

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 490 (Omkostninger totalt)

78 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 768 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 771 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 490

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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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 10.000,-, 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

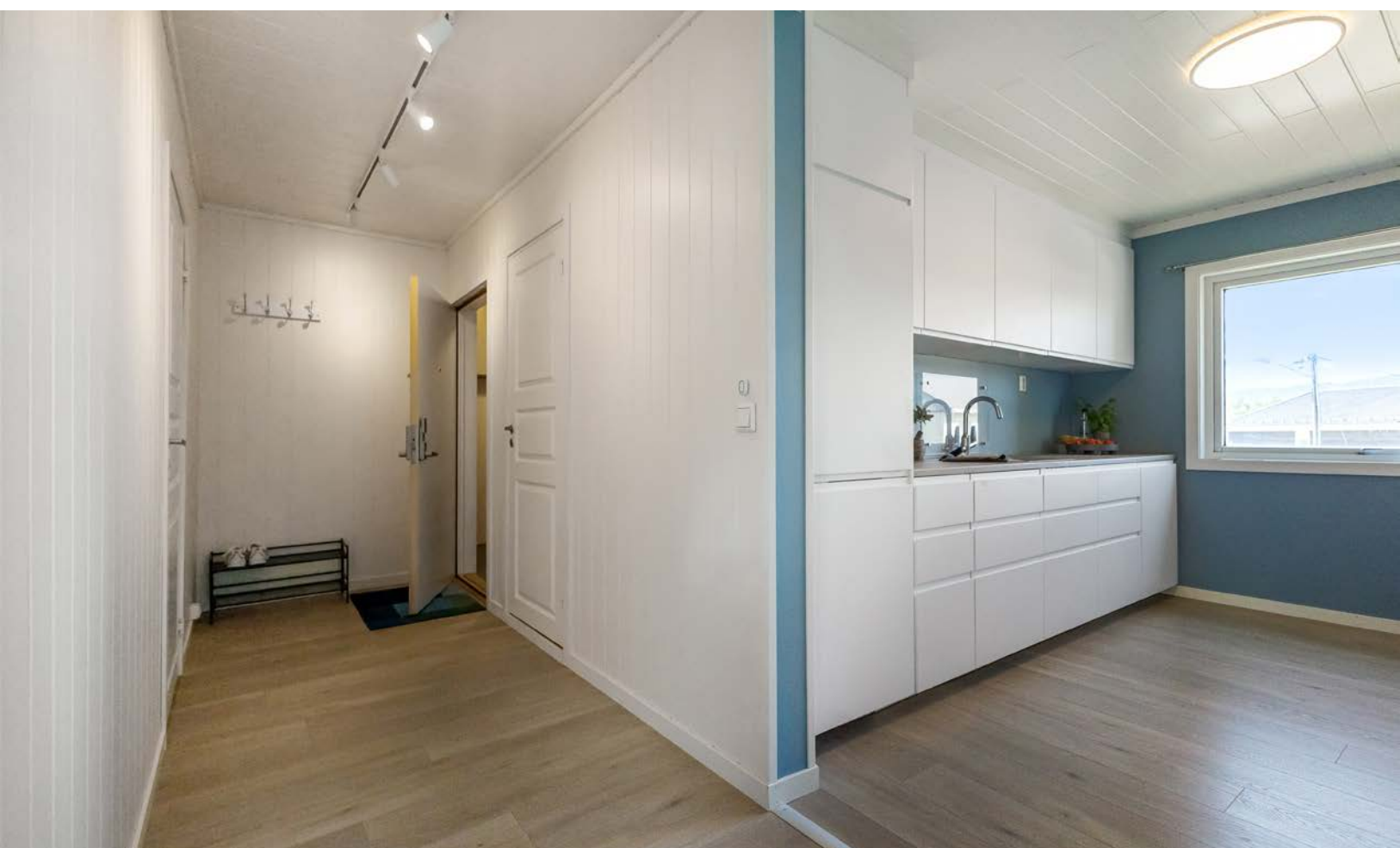
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

08.10.2024



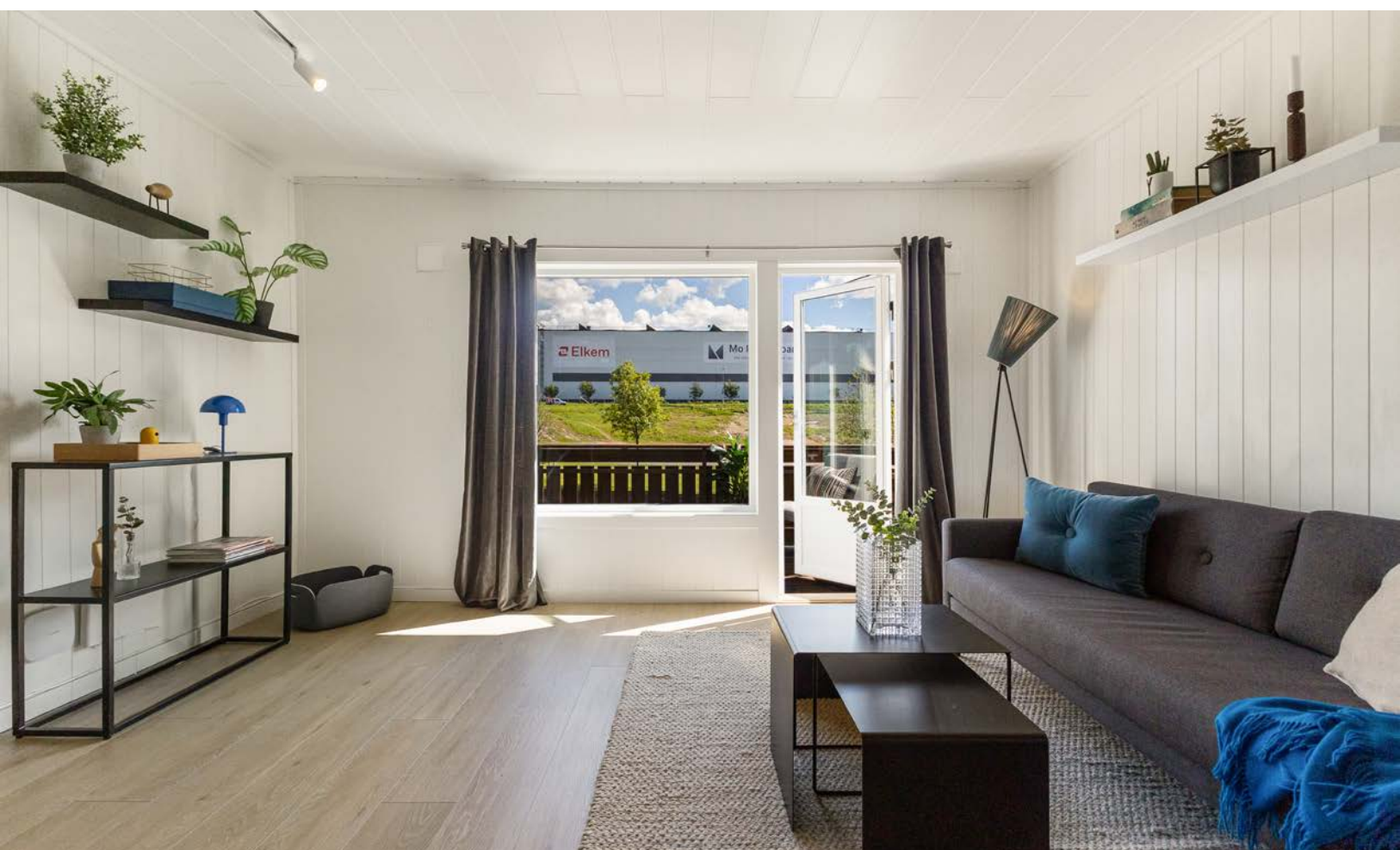


















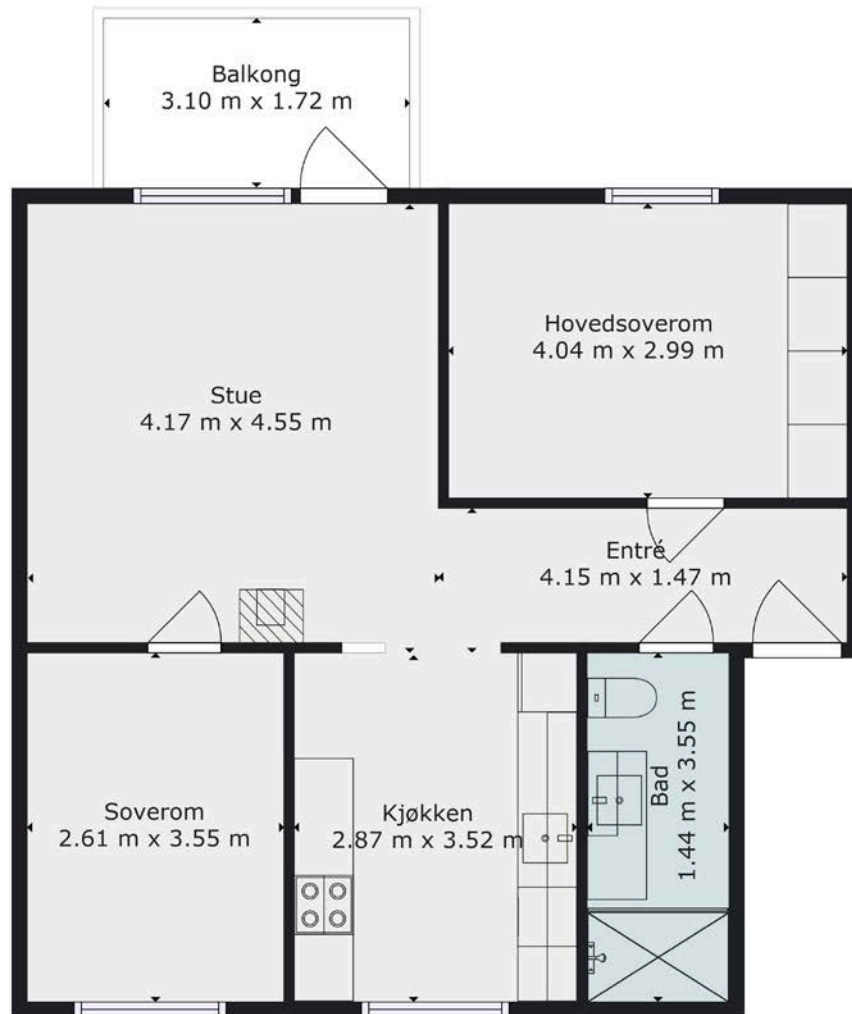












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt
4-mannsbolig

 Øvre Idrettsvei 19, 8626 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20,20, bnr. 18,18, snr. 3,0, fnr. 659

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-1931

Referansenummer: ZY5976

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde kan være sikker på at det ikke oppstår reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter 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 takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: 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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



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, annek, 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 som innvendig godt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange av utvendige bygningsdeler er av eldre dato.

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig - Byggeår: 1951

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malte panelplater.

Himling er tekket med mdf- himlingspanel og malte plater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

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 kjelleretasje.

Respektive boenhet har vedovn fra 2021 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.

Malte formpressede speildører fra 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Baderommet ble sist renovert i 2020.

Varmekabler og belegg ble lagt av fagfolk/firma.

Vegger og himling ble montert av eier.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Usikkerhet om mdf-panelet i himlingen er

beregnet for våtrom.

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet har fall mot sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk fra 2020 med synlig vinylbelegg som membran.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Dusjnise med veggmontert blandebatteri og

regndusj. Dusjvegg av glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminerte skrog med slette fronter. Heltre

benkeplate. Speilskap med integrert belysning.

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg

og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte wals to paint plater.

Himling er tekket med mdf- himlingspanel.

Overflater er fra 2020.

Laminerte skrog med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og

kjøle/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskum av stål med ett-greps blandebatteri

Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring montert

i skroget under oppvaskkummen, samt i skroget hvor varmtvannsbereider er plassert.

Kjøkkeninnredning fra Ikea og integrert hvitevarer er fra 2020.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via raftekaske.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast (rør og rør),
fordelerskap fra 2020 plassert på baderommet.
Stoppekraner i fordelerskapet.

Eier opplyser om at lekkasjevann fra rør i rør
system ledes ut via dreinsåpning fra innebygget
sisterne.

Avløpsrør av plast og soil.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og
bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon
via enkelte ventiler i yttervegger og en ventil i
pipen.

Varmtvannsbereider av merket Oso på 110 liter og
2000 watt fra 2020, plassert i kjøkkenskroget.

Felles el-skap plassert i felles trappegang i 2.
etasje.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble
utført den 05.03.2021. Det ble avdekket feil i
anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av
elektroinstallatør.

Når nytt brannslukningsapparat er anskaffet,
virker boligen og være tilfredsstillende utstyrt
med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Eier opplyser om at det pågår en seksjonering av boligen. Etter seksjoneringen er ferdig vil den respektive boligen disponere arealet i loftetasjen og ingen areal i kjelleretasjen. Takstingeniøren har ikke blitt fremvist seksjoneringstegninger.

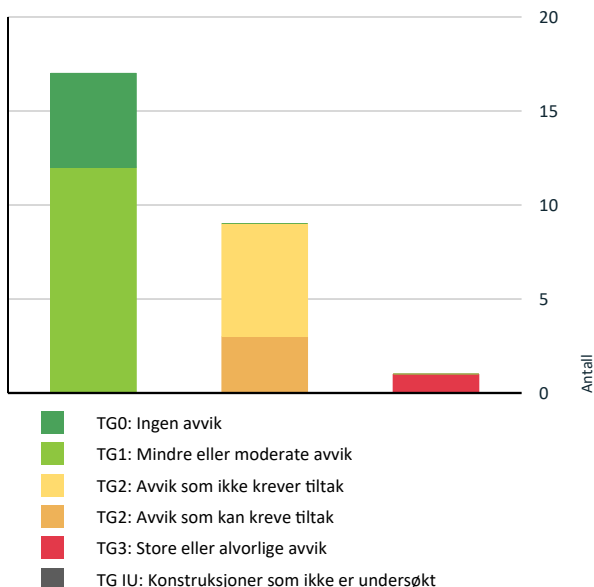
Enkel garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

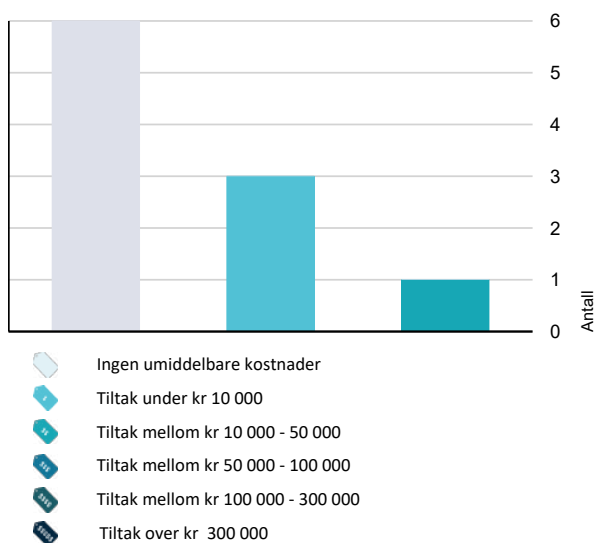
Sammendrag av boligens tilstand

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 søknadsplichtige 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.

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Kjøkkenvindu

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet er modert for utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er overflaterust i luftehatter og pipebeslag.

Takrenner og spillblekk på fasade mot øst er av eldre dato og har svekkelser.

Det bemerkes at spillblekk ikke har tilfredsstillende utførelse (den skal ligge over nederste spikerlekt og ned i takrenne).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det ene soverommet har kun ventilasjon via ventil i pipen.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.


Usikkerhet angående isolasjon i loftsillet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utendig > Dører [Gå til side](#)


Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade i tettpakning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Noe lydlekkasje i etasjeskiller mellom boenhetene opplyser eier.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Eier opplyser om at avløpsrør i gulvet på badet er soil og plast.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 2. ETASJE I KORSDALT 4-MANNSBOLIG



Byggeår

1951

Kommentar

Byggeåret er basert på tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Seksjonering	Eier opplyser om at det pågår en seksjonering av boligen. Når seksjoneringen er ferdig vil den respektive leiligheten få hele arealet i loftetasjen og ingen areal i kjelleretasjen. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har blitt fremvist seksjoneringstegninger, og beskriver derfor ut fra opplysninger fra eier.
2020	Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: - Samtlige vinduer (foruten kjøkkenvinduet) er fra 2023. - Terrassedør fra 2023. - Innvendige overflater er fra 2020. - Innvendige dører er fra 2020. - Kjøkkeninnredning fra 2020. - Bad/wc/vaskerom ble totalrenovert i 2020. - Varmtvannsbereider er fra 2020. - Vedovn fra 2021.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

2 luftehatter på taket.

Snøfangere montert på taket over inngangspartiet og på taket over altanen.

Stige til pipen er montert på tak mot øst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er overflaterust i luftehatter og pipebeslag.

Takrenner og spillblekk på fasade mot øst er av eldre dato og har svekkelser.

Det bemerkes at spillblekk ikke har tilfredsstillende utførelse (den skal ligge over nederste spikerlekt og ned i takrenne).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av takrenner og spillblekk på fasade mot øst bør vurderes.

Overvåk tilstanden på pipebeslag og luftehatter.

Nytt spillblekk må monteres etter leggeanvisning (oppå spikerlekt og ned i takrenne).

Det er ikke krav om montering av snøfangere på hele taket, men hvis dette skal bli gjort må det gjøres nærmere undersøkelser om takkonstruksjoner er dimensjonert for å tåle den ekstra snølasten dette vil medføre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avflassing i luftehatter og pipebeslag, og det er ikke montert snøfangere på hele takflaten.



Spillblekk og takrenner er av eldre dato og har svekkelser.



Det er ikke montert spillblekk fra spikerlekt og ned i takrenne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger og enkelte innvendige vegger er isolert med tresnitt opplyser eier.

Fasade vest er utvendig utlektet og etterisolert i nyere tid, i forbindelse med arbeidene ble det også lagt ny vindsperre.

Yttervegg i soverommet mot øst er innvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon.

Usikkerhet angående isolasjon i øvrige vegger.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av rupanel.

Himling i entre/gang, bad og kjøkken er nedlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, usikkerhet angående isolasjon i loftskillet for øvrig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Usikkerhet angående isolasjon i loftskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av isolasjonen i loftskillet bør vurderes. Overvåk tilstanden på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stedvis fuktmerker og svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.



Fuktmåling i takkonstruksjonen på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 3 Kjøkkenvindu

Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av kjøkkenvindu bør/må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenvinduet er modent for utskiftning.

TG 0 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Utvendig malt isolert tett dør. Døren har kodelås og kikkhull.

Terrassedør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade i tettepakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 5 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler.
Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

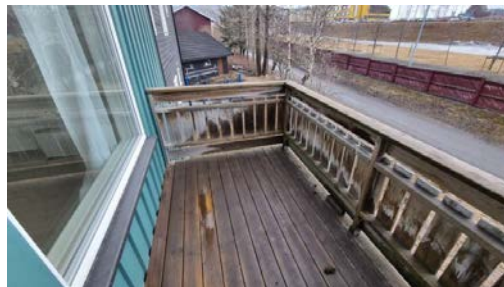
- Andre tiltak:

Ved fremtidig utskiftning av rekkverk, sørg for at det nye rekkverket tilfredsstiller gjeldene krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling av høyden på rekkverket.



Altanen er oppført utenfor fasade øst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

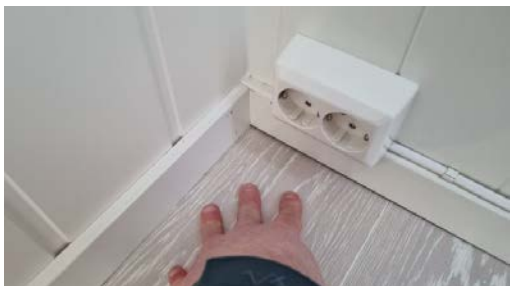
Gulv er dekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malte panelplater.

Himling er dekket med mdf- himlingspanel og malte plater.

Tilstandsrapport



Delvis bom under deler av laminat i det ene soverommet.

IG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lydlekasje i etasjeskiller mellom boenhetene opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lydisolering av etasjeskiller vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

IG 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.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

IG 1 Pipe og ildsted

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

Sotluke montert i kjelleretasje.

Respektive boenhet har vedovn fra 2021 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.

Tilstandsrapport



Vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige dører

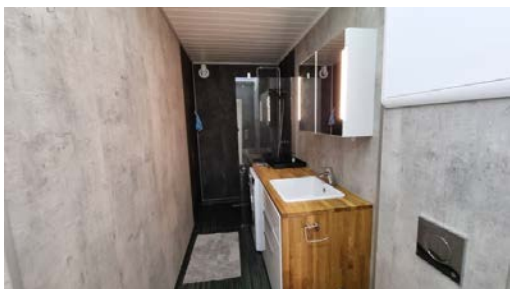
Malte formpressede speildører fra 2020.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble sist renvert i 2020.
Varmekabler og belegg ble lagt av fagfolk/firma.
Vegger og himling ble montert av eier.



Bad fra 2020.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er teknet med våtromsplater.
Himling er teknet med mdf-himlingspanel. Usikkerhet om mdf-panelet i himlingen er beregnet for våtrom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegger, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Glippe ved skjøt i utforingen på døren.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet har fall mot sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2020 med synlig vinylbelegg som membran.

Tilstandsrapport



Det ble montert nytt sluk i forbindelse med renoveringen i 2020.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Nedfelt servant med ett-greps blande batteri.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Dusjnise med veggmontert blande batteri og regndusj. Dusjvegg av glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Heltre benkeplate. Speilskap med integrert belysning.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via liten luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.



Det ble fukt målt direkte på overflater i dusjsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Gulvet er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte wals to paint plater.
Himling er tekket med mdf- himlingspanel. Overflater er fra 2020.

Laminerte skrog med malte slette fronter.

Tilstandsrapport

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøle/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskkum av stål med ett-greps blandeblatter/ Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring montert i skroget under oppvaskkummen, samt i skroget hvor varmtvannsbereider er plassert.

Kjøkkeninnredning fra Ikea og integrert hvitevarer er fra 2020.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via raftekasse.



Ventilasjonskanal fra kjøkkenet på kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør og rør), fordelerskap fra 2020 plassert på baderommet. Stoppekraner i fordelerskapet.

Eier opplyser om at lekkasjevann fra rør i rør system ledes ut via drensåpning fra innebygget sistene.



Kontroll av fordelerskapet.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Eier opplyser om at avløpsrør i gulvet på badet er soil og plast.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger og en ventil i pipen.

Vurdering av avvik:

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

Det ene soverommet har kun ventilasjon via ventil i pipen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Oso på 110 liter og 2000 watt fra 2020, plassert i kjøkkenskroget.

TG 1 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.

Felles el-skap plassert i felles trappegang i 2. etasje.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 05.03.2021. 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Samsvarserklæring datert 04.02.2021 er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

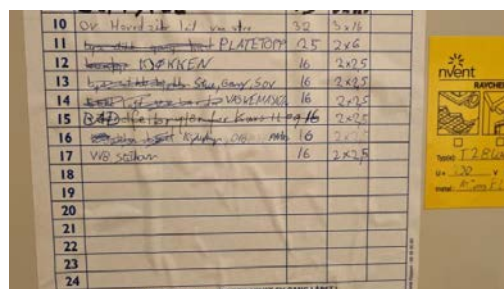
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



Kontroll av el-skapet.



10	Opp. Hovedsikr. 100 A	32	3x16
11	Opp. Hovedsikr. 100 A	25	2x6
12	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
13	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
14	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
15	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
16	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
17	Opp. Hovedsikr. 100 A	16	2x2,5
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

Kursfortegnelse.

Brantekniske forhold

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

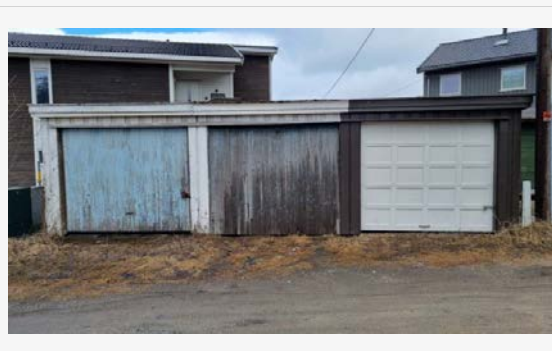
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Når nytt brannslukningsapparat er anskaffet, virker boligen og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ved befaring var boligen utstyrt med brannslukningsapparat som var eldre enn 10 år. Nytt godkjent brannslukningsapparat vil bli anskaffet før salg opplyser eier.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarslerne er koblet opp mot brannstasjonen.
- Er det skader på røykvarslerne?
Nei

Bygninger på eiendommen

Enkel garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er estimert av takstmannen.

Standard

Garasjen holder eldre standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Garasjen har jordgulv.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

Vippeport av tre.

Bygget bør ansees som et totalrenoveringsobjekt/saneringsobjekt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/64 m²

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Uinnredet loft

Andre bygg: Enkel garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 850 000
Kr 3 400 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	2 850 000

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI 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 skjønsmessig 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.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Skolegata 13C ,8624 MO I RANA 64 m ² 1955 2 sov	09-11-2023	2 950 000	2 850 000	136 140	2 986 140	46 658
2 Skolegata 9A ,8624 MO I RANA 65 m ² 1954 2 sov	12-10-2023	2 950 000	2 800 000	141 832	2 941 832	45 259
3 Nordlandsveien 6B ,8624 MO I RANA 68 m ² 1954 2 sov	19-10-2023	2 990 000	2 850 000	139 946	2 989 946	43 970
4 Petter Grubens gate 9 ,8624 MO I RANA 66 m ² 1952 2 sov	30-05-2023	1 700 000	1 800 000	1 027 499	2 827 499	42 841
5 Nedre Idrettsvei 1 ,8624 MO I RANA 64 m ² 1951 2 sov	08-11-2023	2 900 000	2 700 000	0	2 700 000	42 188
6 Nedre Idrettsvei 1 ,8624 MO I RANA 64 m ² 1951 2 sov		2 600 000	0	0	0	40 625
7 Øvre Idrettsvei 37 ,8626 MO I RANA 80 m ² 1963 2 sov	07-05-2023	3 400 000	3 210 000	0	3 210 000	40 125
8 Revelmyra 12A ,8626 MO I RANA 65 m ² 1956 2 sov	21-09-2023	2 100 000	1 975 000	520 452	2 495 452	38 392

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.	9 673
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	750
Felleskostnader til sameiet:	Kr.	8 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 000

Teknisk verdi bygninger

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig	Kr.	2 950 000

Enkel garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Enkel garasje i rekke	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

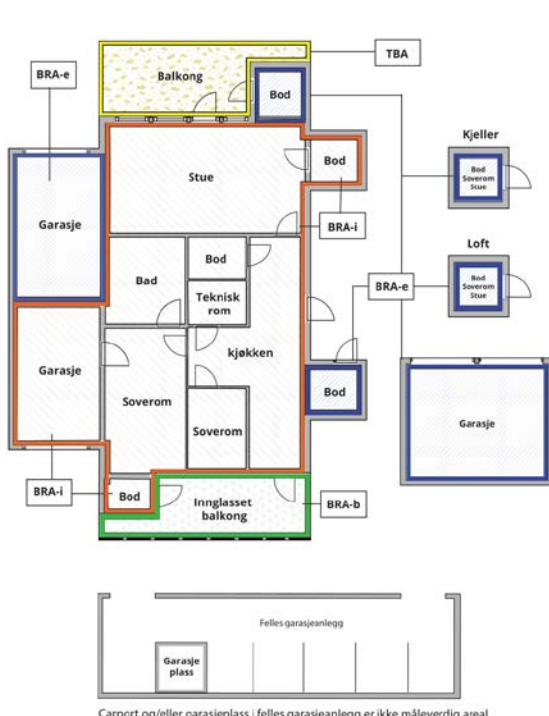
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig

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)				
Etasje	64			64	5		64
Loftetasje		30		30		5	35
SUM	64	30			5	5	99
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Loftetasje		Uinnredet loft	

Kommentar

Gulvarealet i loftetasjen er tatt på innsiden av knevegger, gulvarealet fra knevegger og ut til raft er ikke medtatt som ALH (ikke måleverdig areal).

Arealet av loftetasjen er ikke medtatt i gammel arealoppstilling, da loftetasjen har adkomst fra fellesareal (felles trappegang).

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

Det var noe begrenset mulighet for oppmåling av loftetasjen pga. lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Eier opplyser om at det pågår en seksjonering av boligen. Etter seksjoneringen er ferdig vil den respektive boligen disponere arealet i loftetasjen og ingen areal i kjelleretasjen.

Takstingenøren har ikke blitt fremvist seksjoneringstegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstillers dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeid i forbindelse med oppussing av boligen i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Enkel garasje i rekke

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		15		15			15
SUM		15					15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveierleilighet i 2. etasje i korsdelt 4-mannsbolig	64	0
Enkel garasje i rekke	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	659	3	541 m ²	Kommunekart.com	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Øvre Idrettsvei 19					01.01.2030		

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Mats Are Rørapet
Hjemmelshaver av tomt: Meyergrunn AS

Kommentar

Årlig festeavgift på kroner 285,- kroner. Festeavgiften ble sist regulert i 2020, neste regulering i 2030. Festeavgiften reguleres iht KPI.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	1532	0	17 m ²	Kommunekart.com	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Garasjetomt							
Hjemmelshaver							
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Mats Are Rørapet Hjemmelshaver av tomt: Meyergrunn AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana (kun få hundre meter fra gågata midt i byen). Eiendommen ligger like i nærheten av Moheia Badeland, idrettshall og fotballbane. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Ny E6, Stigerplatået - Albogen del 1 og del 2", plan-ID 2079. Ikrafttredelse 11.03.1997.

Om tomten

Flat tomt med plen og prydbusker.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Parkering

Parkering i garasjen, for øvrig parkering i gata.

Servitutter

Takstingeniøren 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

Takstingeniøren 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 korsdelt 4-mannsbolig fra 1951, bygd over 3 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med garasje i rekke. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

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.

Felleskostnader til sameiet

Månedlige fellesutgifter til sameiet er på kroner 700,-.
Fellesutgiftene dekker forsikring og vedlikehold av fellesarealer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 472 870	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 675 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				

Kommentar
Forsikringen gjelder alle enhetene i sameiet. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	05.03.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	12.04.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, HAF, Ambita og Norkart.	Gjennomgått	70	Nei

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 befaringsstidspunktet 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

Norsk takst, 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/ZY5976>

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

RØRAPET MATS ARE
Sagforsveien 16

8617 DALSGRENDA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Øvre Idrettsvei 19, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: RØRAPET MATS ARE
Målernummer: 6970631409947393
Anlegget ble sist kontrollert: 05.03.2021
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

Arve Kjønnås
Overingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240029	
Selger 1 navn	
Mats Are Rørapet	
Gateadresse	
Øvre Idrettsvei 19	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8626
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240029

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MAR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtrom ble totalrenovert i 2020. Miras elektro installerte nye varmekabler i gulv og resten av det elektriske på badet. Snekker Helgesen la betong/flyteavrettet gulvet og installerte nytt våtromsbelegg. Det ble montert nye våtromsplater av eier og nye innvendige takplater samt lektet ned fem cm og etterisolert og ny plast i taket. Det ble montert nye rør i rør med nytt fordeler skap og nye avløpsrør i plast som knytter seg til felles soil avløpsrør med leiligheten under. Rørarbeid ble gjort av eier som har fagbrev som industrirørlegger. Alt av utstyr på badet som dusj, toalett og baderomsmøbel er nytt i 2020.
Arbeid utført av	Snekker Helgesen AS, Miras elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny sluk ble montert i 2020 av eier, nytt våtroms belegg ble montert i 2020 av Snekker Helgesen AS.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Bad: nye rør i rør, nytt fordelerskap og nye avløpsrør som knytter seg på eksisterende felles soil avløpsrør som deles med leiligheten under. Kjøkken: nye rør i rør til blandebeholder på kjøkken, nye rør i rør til varmtvannsbereder som er plassert i kjøkkenskap. Nytt avløp fra kjøkken som knytter seg til avløpsrøret på badet. Dette er utført av eier som har fagbrev som industrirørlegger.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Garasjen er gammel, så muligens noen små hull i taket.
-------------	--------------------------------------------------------

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter i gulv i leiligheten.
-------------	--------------------------------------

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	I forbindelse med oppussing av soverom og stue av forrige eier ble det lagt opp noen nye stikk på stue og et av soverommene i 2012 dette ble gjort av Elektro mo. I mitt eie har alle sikringer blitt byttet ut i sikringsskapet, og alt av elektrisk er blitt byttet på bad, kjøkken, gang og det andre soverommet. dette ble utført av Miras elektro.
Arbeid utført av	Elektro mo, Miras elektro

Filer

[Erklaering_om_samsvar.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

DLE kontrollerte el anlegget i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Beskrivelse

Det ble laget åpen løsning mellom kjøkken og stue, i den forbindelse ble et parti av en bærende vegg fjernet. Det ble montert inn en limtretrager for å overta den bærende funksjonen. Vinduer på stue, begge soverom og altandør ble byttet i 2023 av eier. Vedovn på kjøkken ble fjernet, det ble montert ny vedovn på stue i 2021.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vindu på badet ble fjernet da badet ble renoveret.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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).

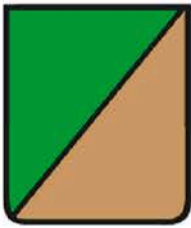
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

Document reference: 1802240029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Are Rørapet	2fabcdfffc8a32b27ec44569 a8f955b8739a6a50	24.04.2024 08:57:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240029

- 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>



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 10.04.2024

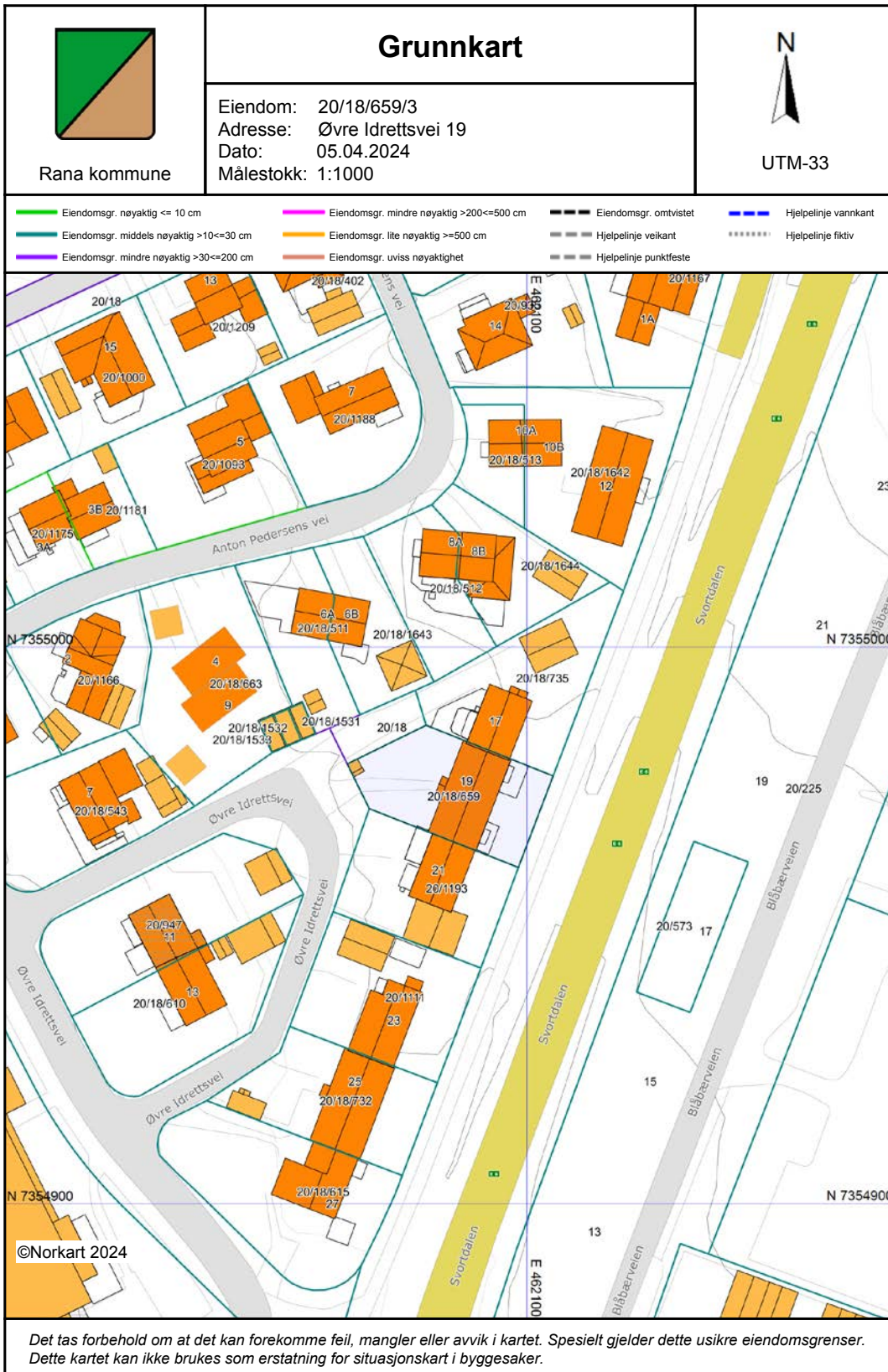
MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	20	Bnr:	18	Fnr:	659	Snr:	3
Adresse:	Øvre Idrettsvei 19, 8626 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.







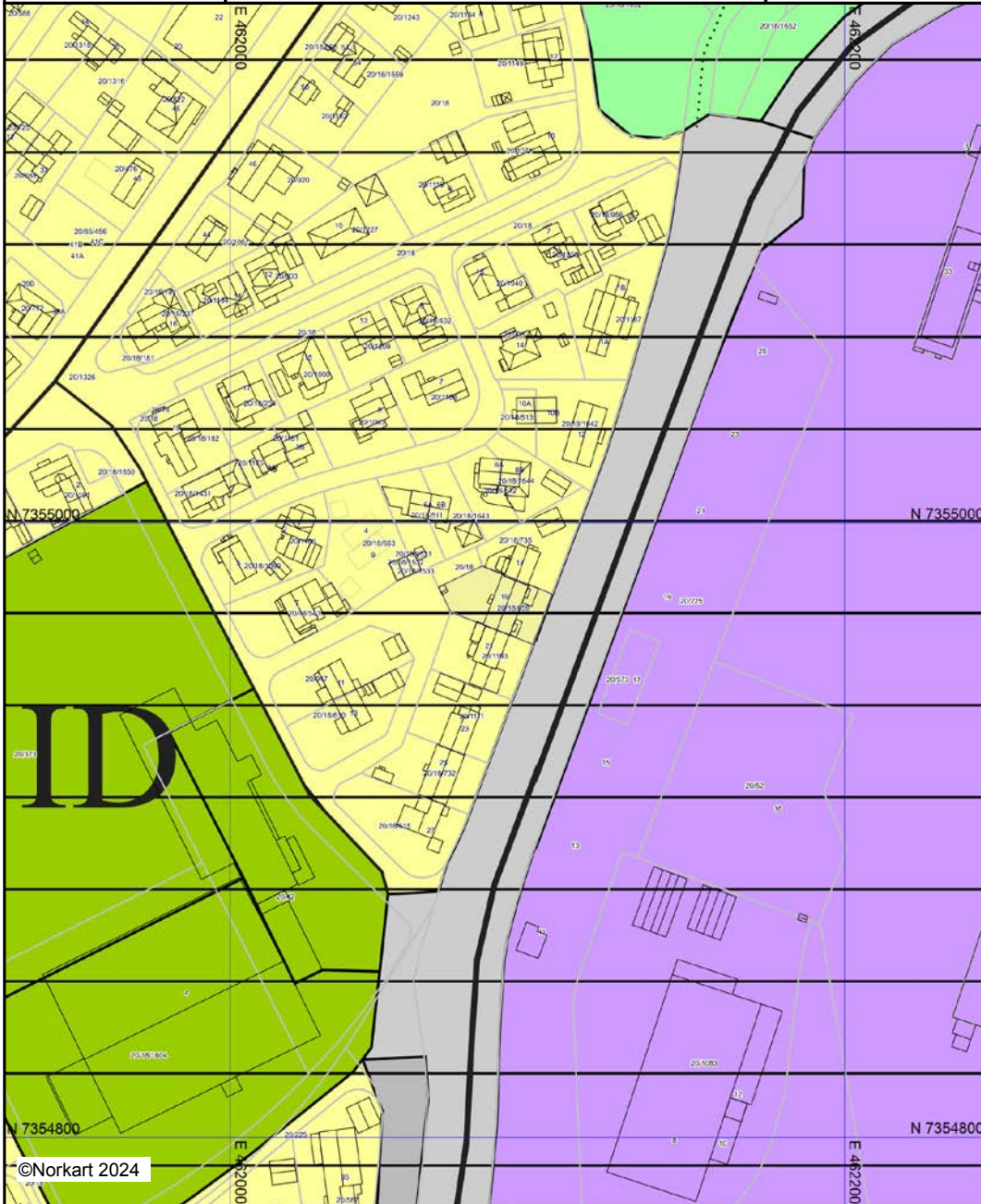
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/18/659/3
Adresse: Øvre Idrettsvei 19
Dato: 05.04.2024
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.



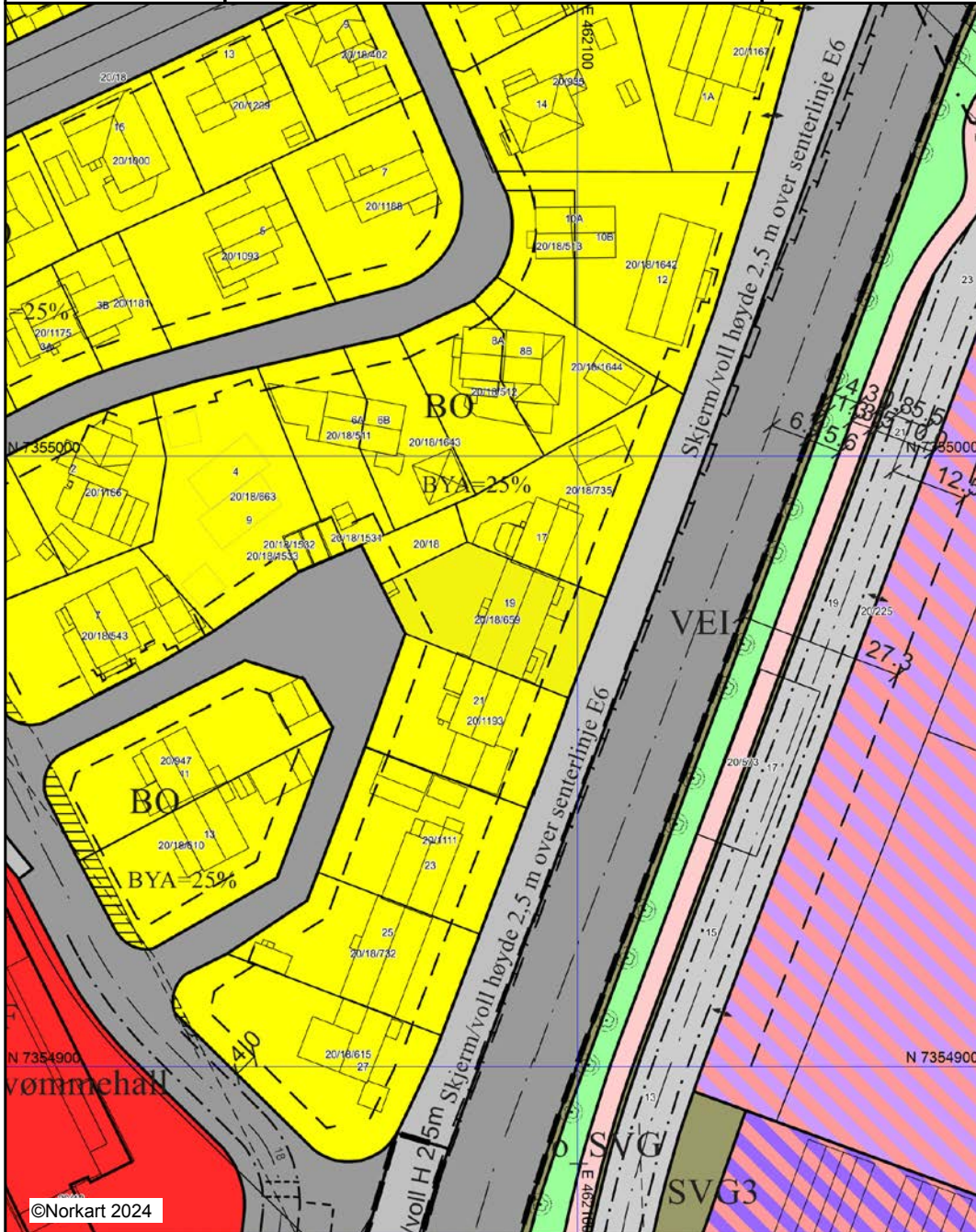
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/18/659/3
Adresse: Øvre Idrettsvei 19
Dato: 05.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring






















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Bolig/Forretning
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Energianlegg
-  Næring/tjenesteyting
-  Kontor/tjenesteyting
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Vegetasjonskjern
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 05.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	18	Fnr:	659	Snr:	3
Adresse:	Øvre Idrettsvei 19, 8626 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	2 år	2023	2023

Kommentar: Deler røykløp med H0101

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0201	8 år	2024	2024

Kommentar: Neste tilsyn er fremskyndet til 2028 med begrunnelse i mulig eierskifte

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

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.

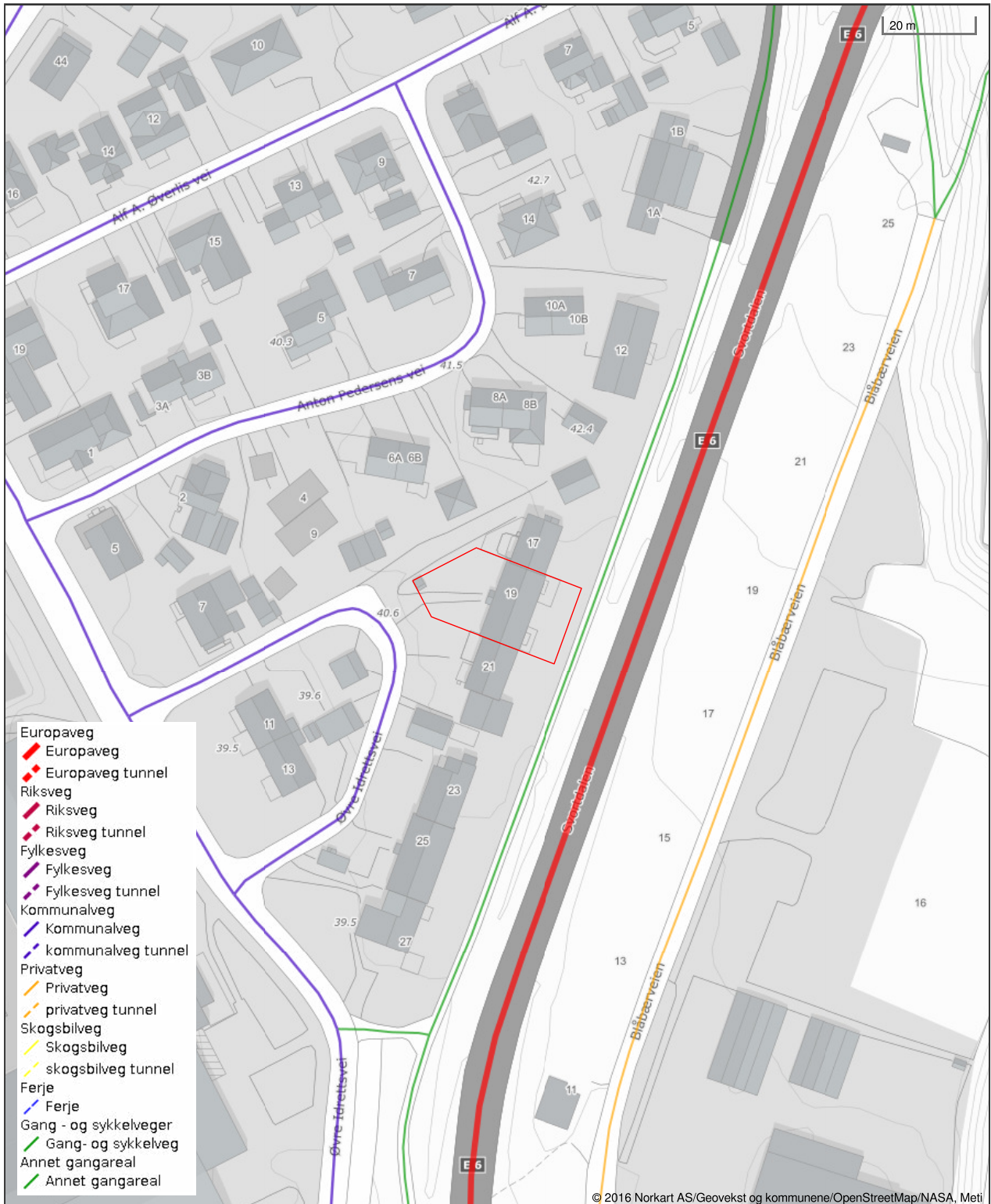
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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.

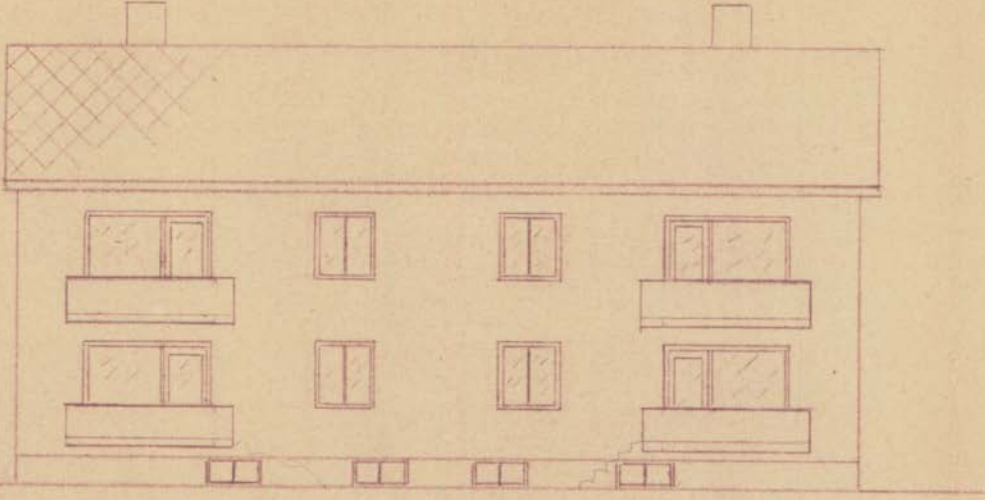
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/18/659/



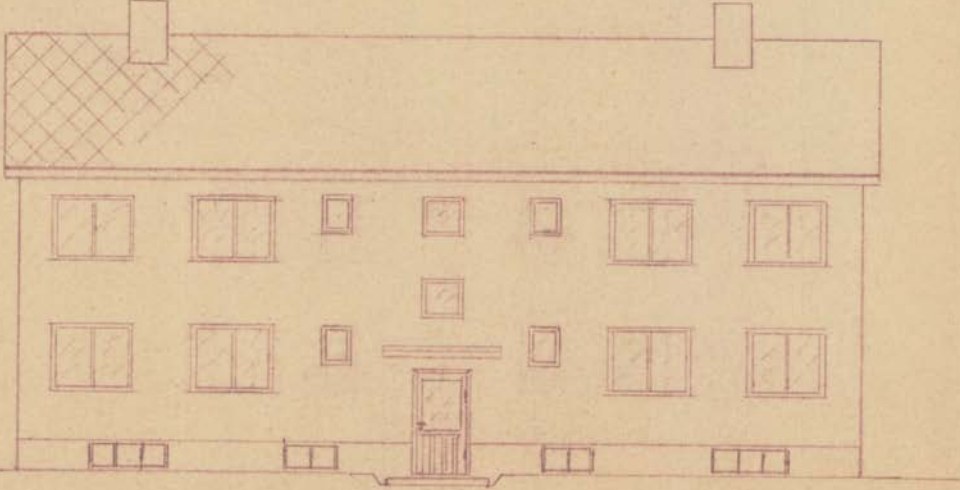
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



fasade Syd.

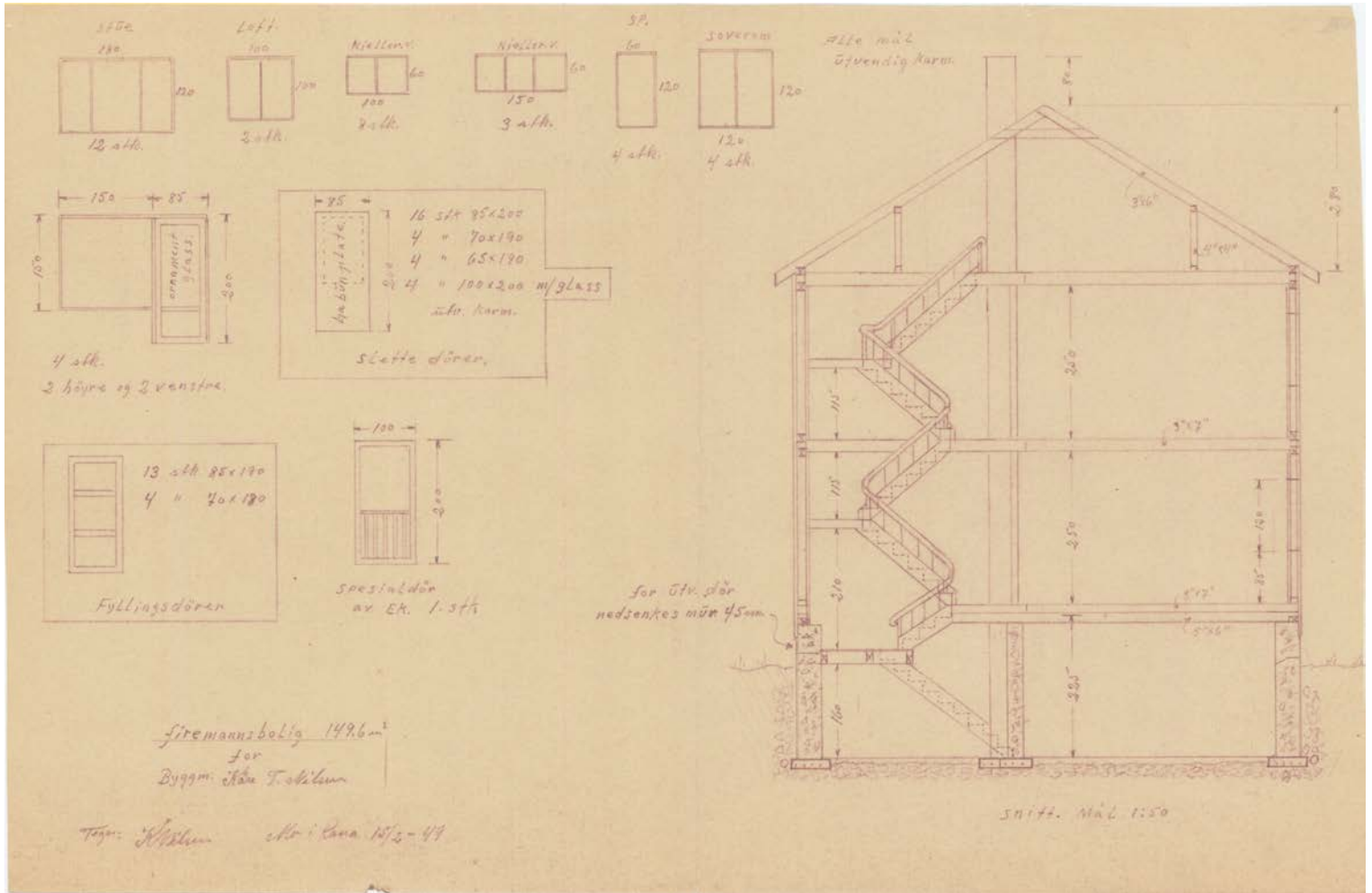


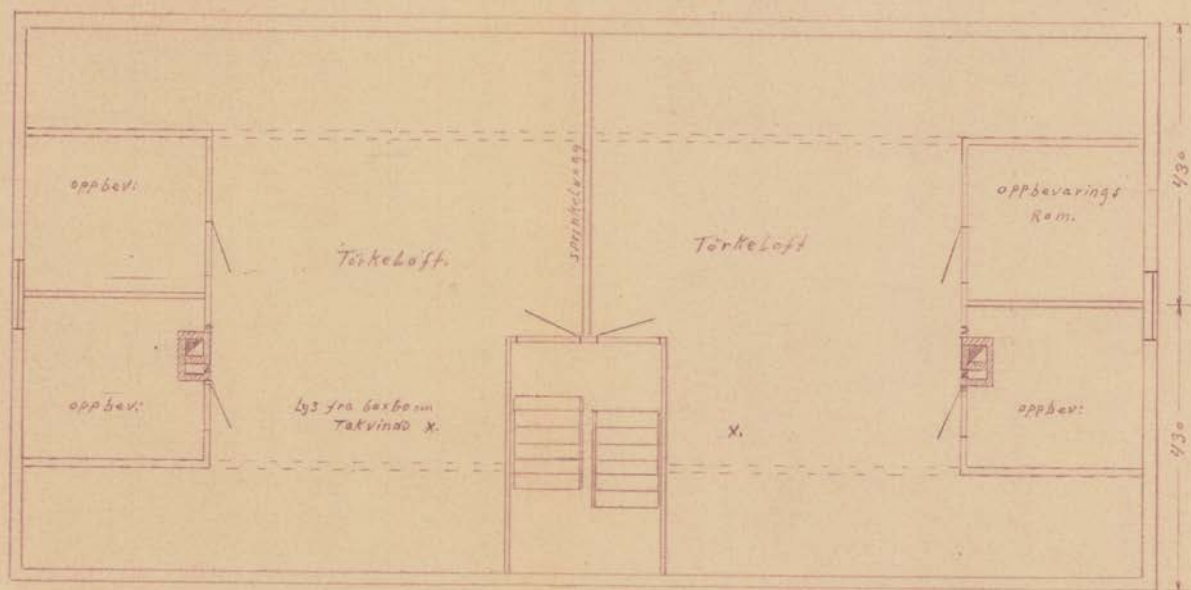
firemannsbolig 149,6 m²
for
ByggeLag.
Mo i Rana 1971-50



fasade Nord.

Reviderte tegninger overensstemmende
med Mo bygningsråd vedtak (Sak 16/49)
Mo bygningsskontroll den 2/11 1950
Einar L.





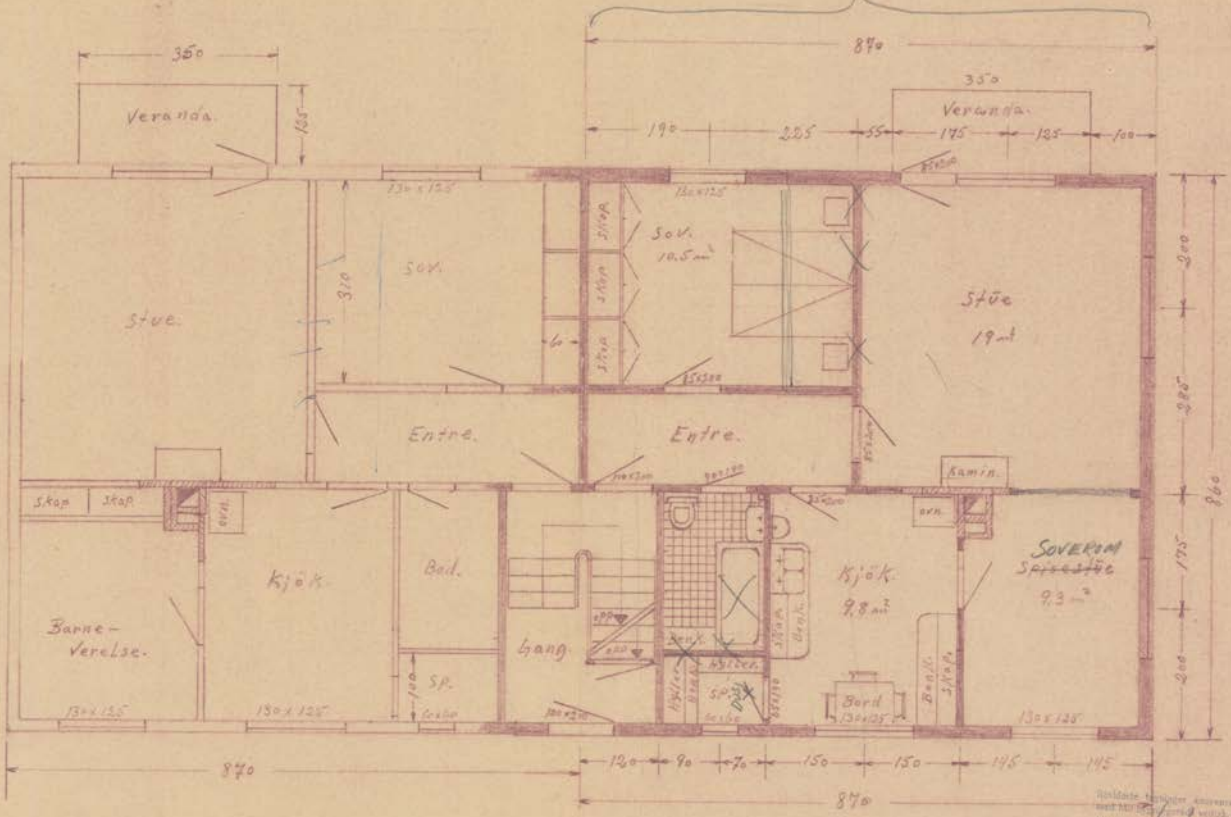
Firemannsbolig 149,6 m²
for
Byggeslag.

Løftetg.
Mål 1:50

Tegn. Yng T. Vilhelm
alla i Rana 1971-80

FJELLBANK (2. ETG)

BN 48

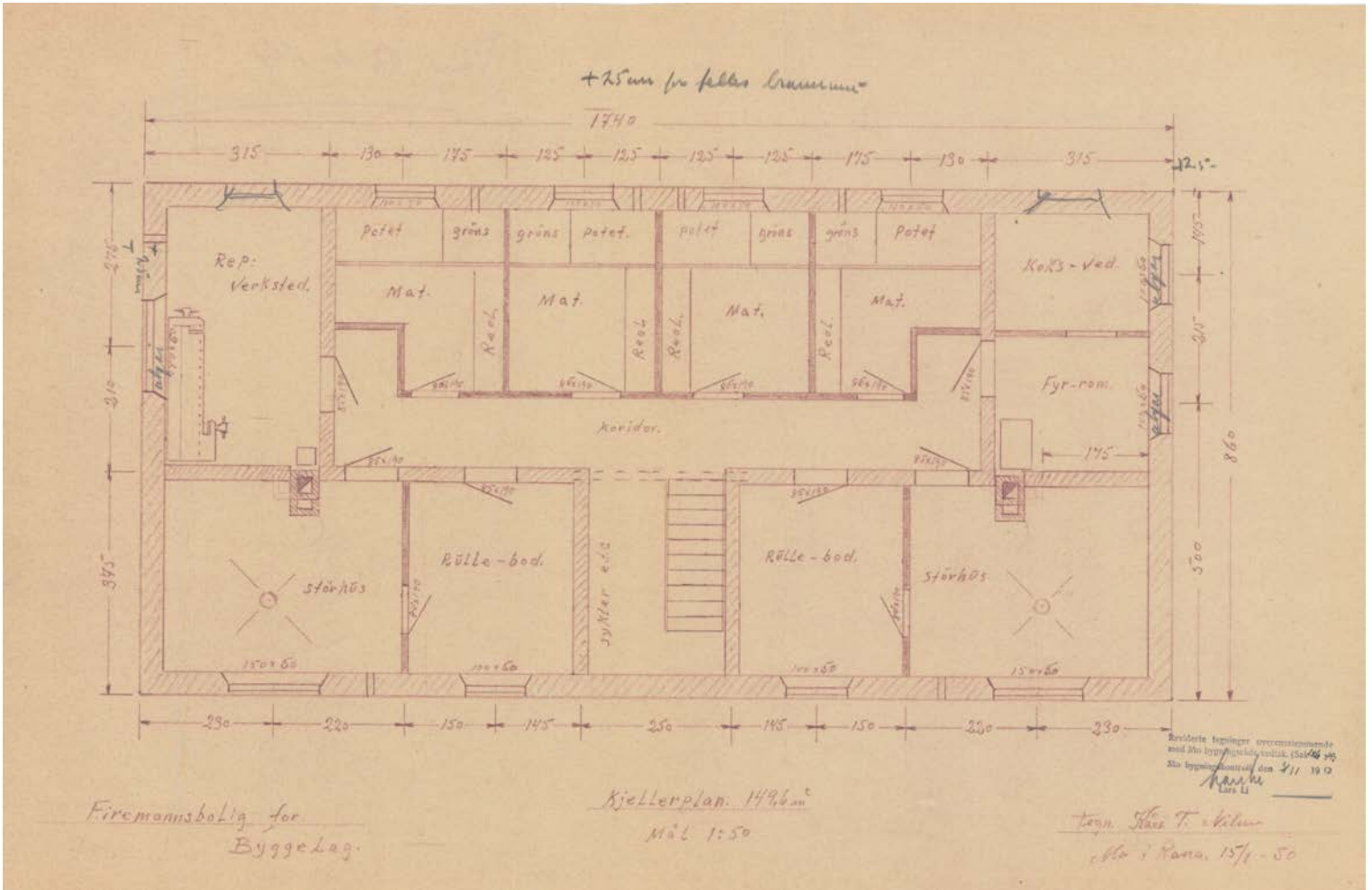


Firemannsbolig 149,6 m²
for
Bygg-Lag.

Gründplan over 1. og 2. etg.
Mål: 1:50

Tegn: P. T. A. Olsen
M. i Kona 1911-50

Skilte og andre anmerkninger
skal være vedlagt med tegning
No bygningsloven 21, 1952
1911



Tom 12 hr. 14

19 -
17.65
1.35
15.5
79
1928

Vedtekter for Sameiet Øvre Idrettsvei 19

Vedtatt: revidert 28.05.24

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet med formål å administrere og sikre eiernes fellesinteresser.

§ 2 Eierforholdene

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset og regulert gjennom lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, sameiets vedtekter og sameiets husordensregler.

Sameierne har forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Overdragelse av seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering senest 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det samme gjelder ved utleie eller endring av leietaker. Ved utleie svarer sameieren for seksjonens forpliktelser overfor sameiet.

§ 3 Sameiermøte

Innkalling til ordinært sameiermøte skal vedlegges styrets årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår, samt budsjett for inneværende kalenderår.

Ved avstemning har hver seksjon én stemme.

§ 4 Sameiets styre

Sameiets styre skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer.

Funksjonstiden for alle styreverv er ett år med fri mulighet for gjenvalg.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi leder fullmakt til å forplikte sameiet i mindre og mer ordinære forhold. Dersom det kan oppstå tvil om fullmaktens grenser plikter lederen å ta forholdet opp med styret.

Styret plikter å legge alle saker av vesentlig betydning frem for sameiermøtet. Styret skal videre påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere.

§ 5 Driftsutgifter

Det årlige driftsbudsjettet skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen. Det skal budsjetteres med en avsetning til vedlikehold av eiendommen for å kunne møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Utgifter som kan henføres til det totale sameiets drift og vedlikehold, så som felles vann- og elektrisitetsutgifter, offentlige skatter og avgifter, utgifter knyttet til utearealer, gjerder, adkomstveier med videre, skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøken.

Utgifter alene knyttet til hovedbygningen fordeles på eierne av seksjonene der etter eierbrøk. Tilsvarende skal utgifter alene knyttet til den enkelte seksjon henføres til eier av denne seksjonen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De fastsatte beløp kan endres med en måneds varsel dersom de viser seg å være for høye eller for lave.

Leilighet seksjon 1 er per dags dato den som betaler for felles strøm i oppgang og kjeller. Frem til at dette evt blir på egen måler betaler leiligheten seksjon 1, 100kr mindre enn de andre leilighetene pr måned i faste utgifter til sameiet.

Den enkelte sameier er eneansvarlig for eventuelle heftelser på egen seksjon.

§ 6 Vedlikehold

Hver seksjon er pliktig til å vedlikeholde uteareal som er knyttet til den enkelte seksjonen.

Vedlikehold av tak og takrenne tilfaller seksjonen i 1. og 2. etasje under den aktuelle delen av taket. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer og bordkledning til den enkelte seksjonen.

Eier av en seksjon er ansvarlig for at det foretaes nødvendig vedlikehold slik bygningen i sin helhet ikke utsettes for mis-vedlikehold som kan skade andre seksjoner.

§ 7 Forsikring

Styret skal påse at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Sameierne blir da sameiere i eiendommen i samme forhold som tidligere.

§ 8 Bygningsarbeid

Vesentlige om innredningsarbeider må ikke settes i gang uten at orientering er gitt styret. Det samme gjelder arbeid som kan medføre endringer i

- pipeløp eller luftkanaler, eller endret bruk av disse
- bygningsmessige konstruksjoner
- elektriske anlegg eller sanitærranlegg i og utenfor den enkelte seksjon

Styret kan kreve skriftlig uttalelse fra byggteknisk konsulent over omfanget og følgene av arbeidet.

§ 9 Husordensregler

Sameiermøtet vedtar husordensregler. Leietakere har stemmerett ved endringer i husordensreglene.

Twist om forståelsen av reglene avgjøres av styret med endelig virkning.

Gjentatte og påtalte overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 10 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare skje etter vedtak på sameiermøte. Vedtak om endring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11 Uteareal

Utearealene er i utgangspunktet fellesareal. Hver leilighet har hvert sitt uteareal/hage som de er ansvarlig for, se vedlagt situasjonskart for nærmere detaljer. Leiligheten er til en hver tid ansvarlig for at uteområdet vedlikeholdes regelmessig med tanke på plenklipp, vedlikehold av gjerde etc.

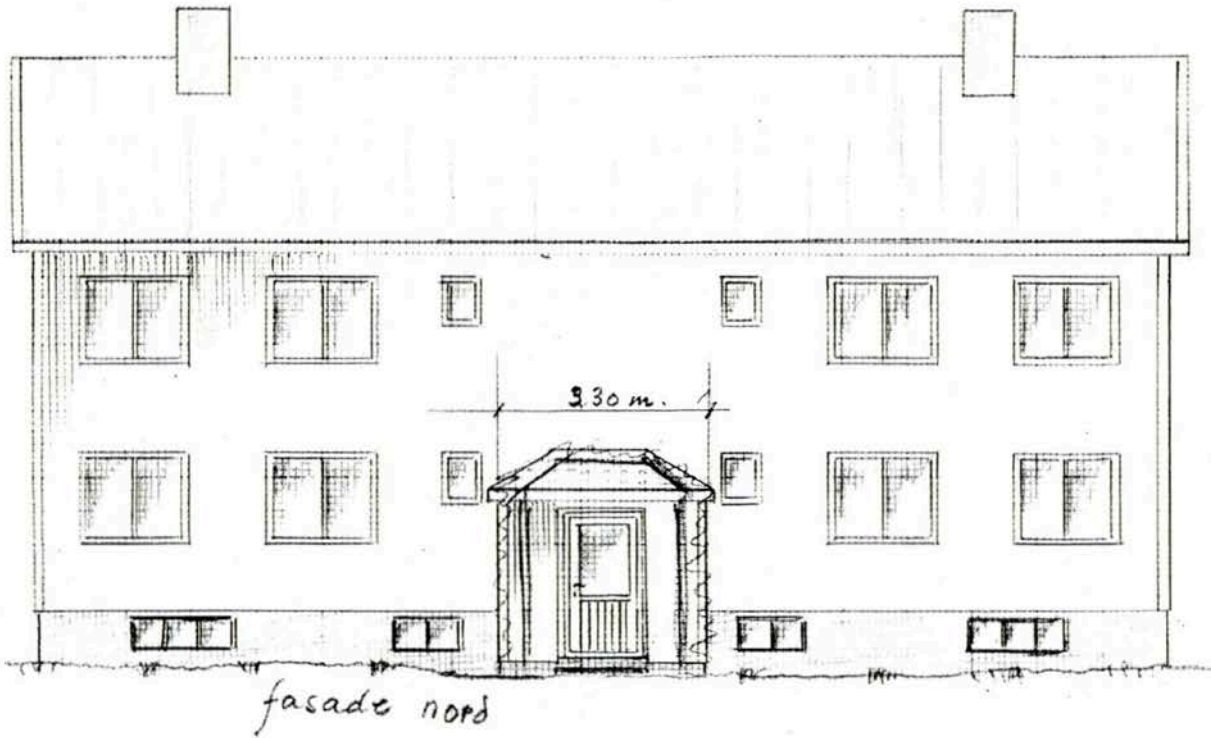
Vi blir enig om at større permanente ting/installasjoner utover dagligdags bruk må avklares med den respektive ansvarlige leiligheten om dette er greit.

Innkjørsel er KUN til for transport av mennesker/varer og må ikke benyttes til parkering. Denne må ikke sperres ved inngangen slik eventuell ambulanse/brann skal ha fri tilgang.

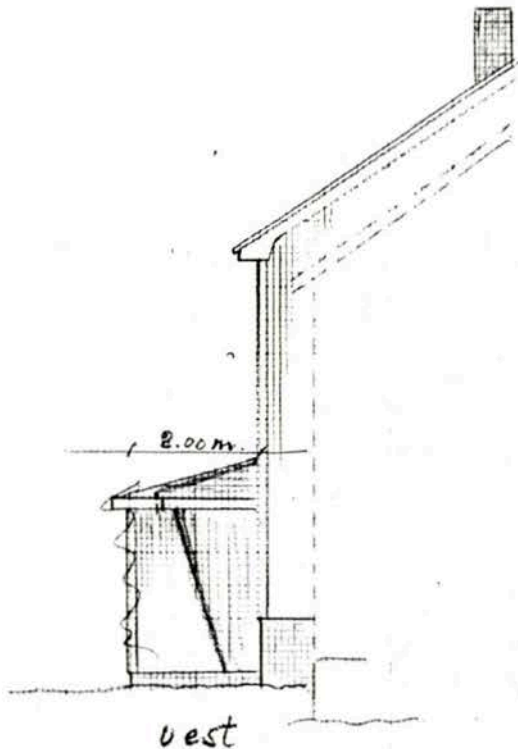
§ 12 Ved utleie

Ved utleie av leilighet, forplikter utleier å sette leietaker grundig inn i husordensregler, samt de forpliktelser som medfølger til den enkelte leiligheten jamfør vedtekter for Sameiet Øvre Idrettsvei 19. Ved utenlandske leietakere som ikke er kjent med norsk renovasjon skal de settes godt inn i dette.

485/56



4 21 LV 6835891 Geomatikk
20/18/659/0 BYG B8 - Tegninger, B3



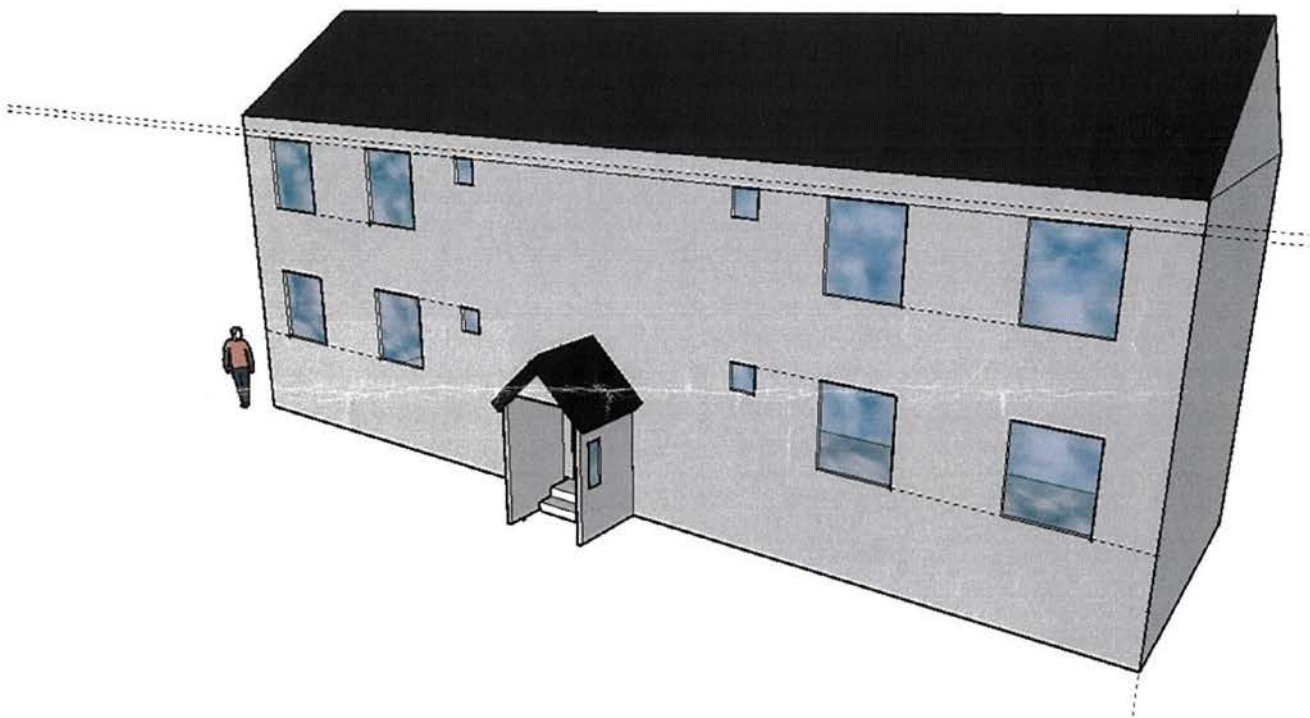
Sak 256/53, behandlet av
MO BYGNINGSFÅR
vedtak Godkjennes.

Bygningstiltak

Pastfunksjonærenes
Boligbyggelag.
Mo
Tegnet av Jonas Hoholm.
Fasaden, etter tegning
godkjent av St. Husbank.
Mål: 1-100

3+8

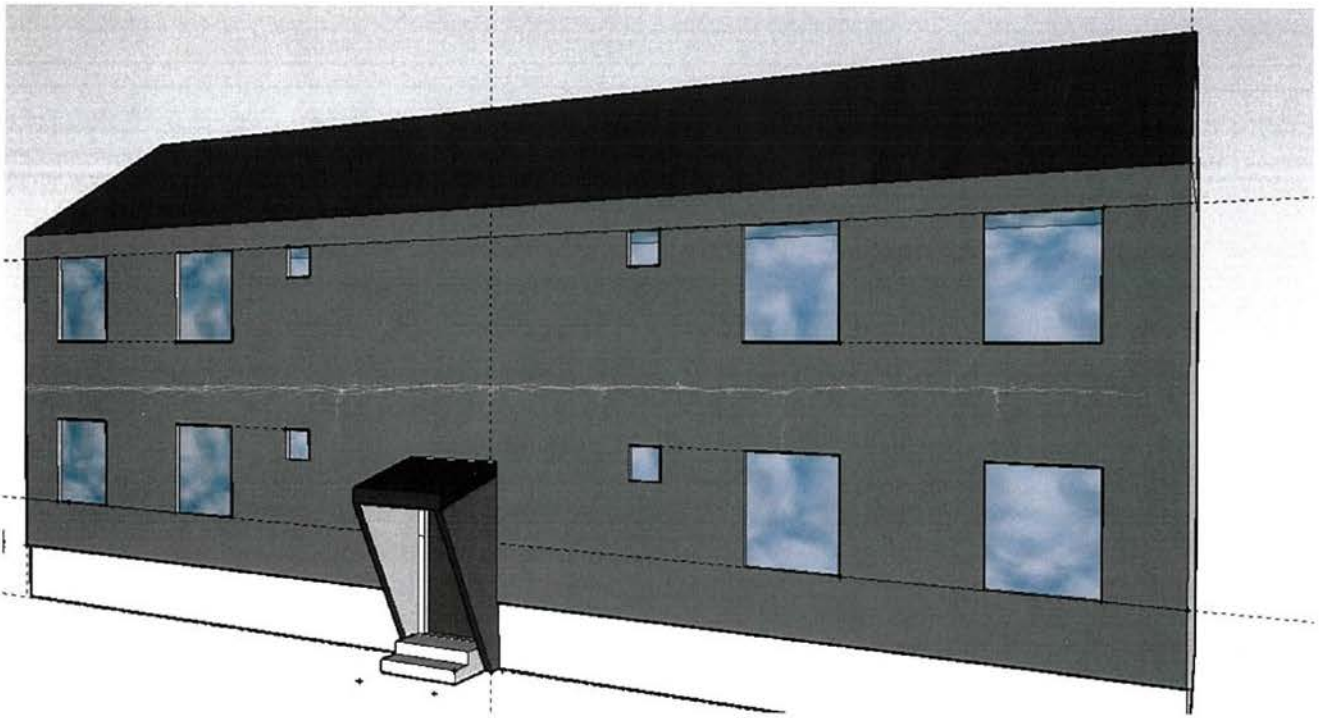
Søker hermed om godkjenning for å bygge
tilbygg (vindfang), uten dør. P.B. 26/10-53



RANA KOMMUNE

Sak.nr. 09/707

Vedtaksdato: 27.05.09





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 18, Festenr 659	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	208 Stormyra
Veiadresse:	Øvre Idrettsvei 19, gatenr 1262 8626 Mo i Rana	Valgkrets:	2 Mo
		Kirkesogn:	10030101 Mo
		Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.02.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	541,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.09.2023 Matrikkelført: 20.09.2023	Avgiver	1833/20/18	-109 162,8
		Berørt	1833/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1833/Vanteig(er)	0,0
		Berørt	1833/20/3	0,0
		Berørt	1833/20/10/605	0,0
		Berørt	1833/20/10/998	0,0
		Berørt	1833/20/11	0,0
		Berørt	1833/20/12/127	0,0
		Berørt	1833/20/18/169	0,0
		Berørt	1833/20/18/170	0,0
		Berørt	1833/20/18/174	0,0
		Berørt	1833/20/18/176	0,0
		Berørt	1833/20/18/179	0,0
		Berørt	1833/20/18/181	0,0
		Berørt	1833/20/18/182	0,0
		Berørt	1833/20/18/211	0,0
		Berørt	1833/20/18/237	0,0
		Berørt	1833/20/18/254	0,0
		Berørt	1833/20/18/276	0,0
		Berørt	1833/20/18/320	0,0
		Berørt	1833/20/18/323	0,0
		Berørt	1833/20/18/335	0,0
		Berørt	1833/20/18/363	0,0
		Berørt	1833/20/18/378	0,0
		Berørt	1833/20/18/380	0,0
		Berørt	1833/20/18/398	0,0
		Berørt	1833/20/18/402	0,0
		Berørt	1833/20/18/409	0,0
		Berørt	1833/20/18/424	0,0
		Berørt	1833/20/18/433	0,0
		Berørt	1833/20/18/436	0,0
		Berørt	1833/20/18/439	0,0
		Berørt	1833/20/18/443	0,0
		Berørt	1833/20/18/444	0,0
		Berørt	1833/20/18/451	0,0
		Berørt	1833/20/18/452	0,0
		Berørt	1833/20/18/511	0,0
		Berørt	1833/20/18/512	0,0
		Berørt	1833/20/18/513	0,0
		Berørt	1833/20/18/525	0,0
		Berørt	1833/20/18/528	0,0
		Berørt	1833/20/18/535	0,0
		Berørt	1833/20/18/543	0,0
		Berørt	1833/20/18/546	0,0
		Berørt	1833/20/18/553	0,0
		Berørt	1833/20/18/559	0,0
		Berørt	1833/20/18/569	0,0
		Berørt	1833/20/18/584	0,0
		Berørt	1833/20/18/585	0,0
		Berørt	1833/20/18/586	0,0
		Berørt	1833/20/18/606	0,0
		Berørt	1833/20/18/610	0,0
		Berørt	1833/20/18/615	0,0
		Berørt	1833/20/18/628	0,0
		Berørt	1833/20/18/642	0,0
		Berørt	1833/20/18/642/1	0,0
		Berørt	1833/20/18/642/2	0,0
		Berørt	1833/20/18/643	0,0
		Berørt	1833/20/18/646	0,0
		Berørt	1833/20/18/649	0,0
		Berørt	1833/20/18/652	0,0
		Berørt	1833/20/18/659	0,0
		Berørt	1833/20/18/663	0,0
		Berørt	1833/20/18/665	0,0
		Berørt	1833/20/18/672	0,0

Berørt	1833/20/18/675	0,0
Berørt	1833/20/18/676	0,0
Berørt	1833/20/18/680	0,0
Berørt	1833/20/18/707	0,0
Berørt	1833/20/18/710	0,0
Berørt	1833/20/18/711	0,0
Berørt	1833/20/18/726	0,0
Berørt	1833/20/18/732	0,0
Berørt	1833/20/18/734	0,0
Berørt	1833/20/18/755	0,0
Berørt	1833/20/18/757	0,0
Berørt	1833/20/18/758	0,0
Berørt	1833/20/18/783	0,0
Berørt	1833/20/18/787	0,0
Berørt	1833/20/18/789	0,0
Berørt	1833/20/18/807	0,0
Berørt	1833/20/18/810	0,0
Berørt	1833/20/18/811	0,0
Berørt	1833/20/18/812	0,0
Berørt	1833/20/18/813	0,0
Berørt	1833/20/18/822	0,0
Berørt	1833/20/18/823	0,0
Berørt	1833/20/18/824	0,0
Berørt	1833/20/18/825	0,0
Berørt	1833/20/18/826	0,0
Berørt	1833/20/18/827	0,0
Berørt	1833/20/18/828	0,0
Berørt	1833/20/18/830	0,0
Berørt	1833/20/18/831	0,0
Berørt	1833/20/18/832	0,0
Berørt	1833/20/18/833	0,0
Berørt	1833/20/18/834	0,0
Berørt	1833/20/18/835	0,0
Berørt	1833/20/18/836	0,0
Berørt	1833/20/18/837	0,0
Berørt	1833/20/18/839	0,0
Berørt	1833/20/18/878	0,0
Berørt	1833/20/18/879	0,0
Berørt	1833/20/18/892	0,0
Berørt	1833/20/18/895	0,0
Berørt	1833/20/18/906	0,0
Berørt	1833/20/18/925	0,0
Berørt	1833/20/18/929	0,0
Berørt	1833/20/18/956	0,0
Berørt	1833/20/18/957	0,0
Berørt	1833/20/18/958	0,0
Berørt	1833/20/18/984	0,0
Berørt	1833/20/18/986	0,0
Berørt	1833/20/18/988	0,0
Berørt	1833/20/18/989	0,0
Berørt	1833/20/18/993	0,0
Berørt	1833/20/18/994	0,0
Berørt	1833/20/18/1008	0,0
Berørt	1833/20/18/1011	0,0
Berørt	1833/20/18/1012	0,0
Berørt	1833/20/18/1013	0,0
Berørt	1833/20/18/1032	0,0
Berørt	1833/20/18/1051	0,0
Berørt	1833/20/18/1052	0,0
Berørt	1833/20/18/1053	0,0
Berørt	1833/20/18/1054	0,0
Berørt	1833/20/18/1062	0,0
Berørt	1833/20/18/1063	0,0
Berørt	1833/20/18/1080	0,0
Berørt	1833/20/18/1090	0,0
Berørt	1833/20/18/1115	0,0
Berørt	1833/20/18/1117	0,0
Berørt	1833/20/18/1118	0,0

Berørt	1833/20/18/1120	0,0
Berørt	1833/20/18/1158	0,0
Berørt	1833/20/18/1159	0,0
Berørt	1833/20/18/1160	0,0
Berørt	1833/20/18/1161	0,0
Berørt	1833/20/18/1162	0,0
Berørt	1833/20/18/1168	0,0
Berørt	1833/20/18/1170	0,0
Berørt	1833/20/18/1174	0,0
Berørt	1833/20/18/1175	0,0
Berørt	1833/20/18/1176	0,0
Berørt	1833/20/18/1185	0,0
Berørt	1833/20/18/1197	0,0
Berørt	1833/20/18/1198	0,0
Berørt	1833/20/18/1221	0,0
Berørt	1833/20/18/1228	0,0
Berørt	1833/20/18/1233	0,0
Berørt	1833/20/18/1262	0,0
Berørt	1833/20/18/1263	0,0
Berørt	1833/20/18/1277	0,0
Berørt	1833/20/18/1281	0,0
Berørt	1833/20/18/1298	0,0
Berørt	1833/20/18/1321	0,0
Berørt	1833/20/18/1335	0,0
Berørt	1833/20/18/1338	0,0
Berørt	1833/20/18/1412	0,0
Berørt	1833/20/18/1419	0,0
Berørt	1833/20/18/1431	0,0
Berørt	1833/20/18/1456	0,0
Berørt	1833/20/18/1502	0,0
Berørt	1833/20/18/1510	0,0
Berørt	1833/20/18/1511	0,0
Berørt	1833/20/18/1531	0,0
Berørt	1833/20/18/1532	0,0
Berørt	1833/20/18/1533	0,0
Berørt	1833/20/18/1553	0,0
Berørt	1833/20/18/1559	0,0
Berørt	1833/20/18/1582	0,0
Berørt	1833/20/18/1600	0,0
Berørt	1833/20/18/1604	0,0
Berørt	1833/20/18/1613	0,0
Berørt	1833/20/18/1616	0,0
Berørt	1833/20/18/1637	0,0
Berørt	1833/20/18/1639	0,0
Berørt	1833/20/18/1640	0,0
Berørt	1833/20/18/1642	0,0
Berørt	1833/20/18/1643	0,0
Berørt	1833/20/18/1644	0,0
Berørt	1833/20/18/1646	0,0
Berørt	1833/20/18/1648	0,0
Berørt	1833/20/18/1650	0,0
Berørt	1833/20/18/1651	0,0
Berørt	1833/20/18/1652	0,0
Berørt	1833/20/18/1656	0,0
Berørt	1833/20/18/1658	0,0
Berørt	1833/20/18/1659	0,0
Berørt	1833/20/18/1660	0,0
Berørt	1833/20/18/1661	0,0
Berørt	1833/20/18/1664	0,0
Berørt	1833/20/18/1665	0,0
Berørt	1833/20/19	0,0
Berørt	1833/20/19/140	0,0
Berørt	1833/20/19/141	0,0
Berørt	1833/20/19/946	0,0
Berørt	1833/20/19/1106	0,0
Berørt	1833/20/19/1137	0,0
Berørt	1833/20/19/1144	0,0
Berørt	1833/20/19/1153	0,0

Berørt	1833/20/19/1584	0,0
Berørt	1833/20/19/1639	0,0
Berørt	1833/20/21	0,0
Berørt	1833/20/22	0,0
Berørt	1833/20/28	0,0
Berørt	1833/20/30	0,0
Berørt	1833/20/33	0,0
Berørt	1833/20/34	0,0
Berørt	1833/20/37	0,0
Berørt	1833/20/40	0,0
Berørt	1833/20/40/0/2	0,0
Berørt	1833/20/41	0,0
Berørt	1833/20/42	0,0
Berørt	1833/20/43	0,0
Berørt	1833/20/47	0,0
Berørt	1833/20/48	0,0
Berørt	1833/20/49	0,0
Berørt	1833/20/50	0,0
Berørt	1833/20/51	0,0
Berørt	1833/20/54	0,0
Berørt	1833/20/55	0,0
Berørt	1833/20/56	0,0
Berørt	1833/20/57	0,0
Berørt	1833/20/58	0,0
Berørt	1833/20/59	0,0
Berørt	1833/20/60	0,0
Berørt	1833/20/63	0,0
Berørt	1833/20/63/1488	0,0
Berørt	1833/20/63/1489	0,0
Berørt	1833/20/63/1520	0,0
Berørt	1833/20/63/1521	0,0
Berørt	1833/20/64	0,0
Berørt	1833/20/65	0,0
Berørt	1833/20/65/161	0,0
Berørt	1833/20/65/162	0,0
Berørt	1833/20/65/163	0,0
Berørt	1833/20/65/165	0,0
Berørt	1833/20/65/212	0,0
Berørt	1833/20/65/237	0,0
Berørt	1833/20/65/247	0,0
Berørt	1833/20/65/336	0,0
Berørt	1833/20/65/456	0,0
Berørt	1833/20/65/697	0,0
Berørt	1833/20/65/795	0,0
Berørt	1833/20/65/942	0,0
Berørt	1833/20/65/1079	0,0
Berørt	1833/20/65/1204	0,0
Berørt	1833/20/65/1205	0,0
Berørt	1833/20/65/1213	0,0
Berørt	1833/20/65/1214	0,0
Berørt	1833/20/65/1218	0,0
Berørt	1833/20/65/1352	0,0
Berørt	1833/20/65/1369	0,0
Berørt	1833/20/65/1387	0,0
Berørt	1833/20/65/1446	0,0
Berørt	1833/20/65/1499	0,0
Berørt	1833/20/65/1666	0,0
Berørt	1833/20/68	0,0
Berørt	1833/20/72	0,0
Berørt	1833/20/76	0,0
Berørt	1833/20/81	0,0
Berørt	1833/20/84	0,0
Berørt	1833/20/85	0,0
Berørt	1833/20/88	0,0
Berørt	1833/20/223	0,0
Berørt	1833/20/225	0,0
Berørt	1833/20/236	0,0
Berørt	1833/20/242	0,0

Berørt	1833/20/248	0,0
Berørt	1833/20/250	0,0
Berørt	1833/20/251	0,0
Berørt	1833/20/259	0,0
Berørt	1833/20/265	0,0
Berørt	1833/20/284	0,0
Berørt	1833/20/287	0,0
Berørt	1833/20/294	0,0
Berørt	1833/20/342	0,0
Berørt	1833/20/356	0,0
Berørt	1833/20/361	0,0
Berørt	1833/20/373	0,0
Berørt	1833/20/383	0,0
Berørt	1833/20/442	0,0
Berørt	1833/20/472	0,0
Berørt	1833/20/476	0,0
Berørt	1833/20/484	0,0
Berørt	1833/20/492	0,0
Berørt	1833/20/514	0,0
Berørt	1833/20/552	0,0
Berørt	1833/20/558	0,0
Berørt	1833/20/586	0,0
Berørt	1833/20/589	0,0
Berørt	1833/20/648	0,0
Berørt	1833/20/664	0,0
Berørt	1833/20/689	0,0
Berørt	1833/20/716	0,0
Berørt	1833/20/733	0,0
Berørt	1833/20/740	0,0
Berørt	1833/20/772	0,0
Berørt	1833/20/773	0,0
Berørt	1833/20/778	0,0
Berørt	1833/20/803	0,0
Berørt	1833/20/805	0,0
Berørt	1833/20/806	0,0
Berørt	1833/20/822	0,0
Berørt	1833/20/831	0,0
Berørt	1833/20/864	0,0
Berørt	1833/20/874	0,0
Berørt	1833/20/898	0,0
Berørt	1833/20/920	0,0
Berørt	1833/20/921	0,0
Berørt	1833/20/922	0,0
Berørt	1833/20/930	0,0
Berørt	1833/20/931	0,0
Berørt	1833/20/935	0,0
Berørt	1833/20/936	0,0
Berørt	1833/20/940/0/1	0,0
Berørt	1833/20/940/0/2	0,0
Berørt	1833/20/947	0,0
Berørt	1833/20/952	0,0
Berørt	1833/20/960	0,0
Berørt	1833/20/994	0,0
Berørt	1833/20/997	0,0
Berørt	1833/20/998	0,0
Berørt	1833/20/999	0,0
Berørt	1833/20/1000	0,0
Berørt	1833/20/1007	0,0
Berørt	1833/20/1014	0,0
Berørt	1833/20/1016	0,0
Berørt	1833/20/1035	0,0
Berørt	1833/20/1039	0,0
Berørt	1833/20/1040	0,0
Berørt	1833/20/1048	0,0
Berørt	1833/20/1053	0,0
Berørt	1833/20/1056	0,0
Berørt	1833/20/1061	0,0
Berørt	1833/20/1070	0,0

Berørt	1833/20/1071	0,0
Berørt	1833/20/1075	0,0
Berørt	1833/20/1076	0,0
Berørt	1833/20/1080	0,0
Berørt	1833/20/1081	0,0
Berørt	1833/20/1082	0,0
Berørt	1833/20/1084	0,0
Berørt	1833/20/1090	0,0
Berørt	1833/20/1093	0,0
Berørt	1833/20/1095	0,0
Berørt	1833/20/1098	0,0
Berørt	1833/20/1102	0,0
Berørt	1833/20/1105	0,0
Berørt	1833/20/1107	0,0
Berørt	1833/20/1108	0,0
Berørt	1833/20/1109	0,0
Berørt	1833/20/1111	0,0
Berørt	1833/20/1115	0,0
Berørt	1833/20/1116	0,0
Berørt	1833/20/1121	0,0
Berørt	1833/20/1122	0,0
Berørt	1833/20/1123	0,0
Berørt	1833/20/1128	0,0
Berørt	1833/20/1129	0,0
Berørt	1833/20/1132	0,0
Berørt	1833/20/1134	0,0
Berørt	1833/20/1137	0,0
Berørt	1833/20/1138	0,0
Berørt	1833/20/1141	0,0
Berørt	1833/20/1142	0,0
Berørt	1833/20/1149	0,0
Berørt	1833/20/1154	0,0
Berørt	1833/20/1156	0,0
Berørt	1833/20/1160	0,0
Berørt	1833/20/1162	0,0
Berørt	1833/20/1164	0,0
Berørt	1833/20/1165	0,0
Berørt	1833/20/1166	0,0
Berørt	1833/20/1169	0,0
Berørt	1833/20/1175	0,0
Berørt	1833/20/1176	0,0
Berørt	1833/20/1181	0,0
Berørt	1833/20/1182	0,0
Berørt	1833/20/1185	0,0
Berørt	1833/20/1188	0,0
Berørt	1833/20/1189	0,0
Berørt	1833/20/1191	0,0
Berørt	1833/20/1193	0,0
Berørt	1833/20/1194	0,0
Berørt	1833/20/1195	0,0
Berørt	1833/20/1196	0,0
Berørt	1833/20/1197	0,0
Berørt	1833/20/1201	0,0
Berørt	1833/20/1202	0,0
Berørt	1833/20/1205	0,0
Berørt	1833/20/1206	0,0
Berørt	1833/20/1207	0,0
Berørt	1833/20/1208	0,0
Berørt	1833/20/1209	0,0
Berørt	1833/20/1210	0,0
Berørt	1833/20/1213	0,0
Berørt	1833/20/1216	0,0
Berørt	1833/20/1219	0,0
Berørt	1833/20/1220	0,0
Berørt	1833/20/1222	0,0
Berørt	1833/20/1227	0,0
Berørt	1833/20/1228	0,0
Berørt	1833/20/1231	0,0

			Berørt	1833/20/1232	0,0
			Berørt	1833/20/1233	0,0
			Berørt	1833/20/1235	0,0
			Berørt	1833/20/1236	0,0
			Berørt	1833/20/1239	0,0
			Berørt	1833/20/1243	0,0
			Berørt	1833/20/1244	0,0
			Berørt	1833/20/1247	0,0
			Berørt	1833/20/1249	0,0
			Berørt	1833/20/1250	0,0
			Berørt	1833/20/1252	0,0
			Berørt	1833/20/1253	0,0
			Berørt	1833/20/1254	0,0
			Berørt	1833/20/1259	0,0
			Berørt	1833/20/1260	0,0
			Berørt	1833/20/1263	0,0
			Berørt	1833/20/1264	0,0
			Berørt	1833/20/1265	0,0
			Berørt	1833/20/1266	0,0
			Berørt	1833/20/1267	0,0
			Berørt	1833/20/1270	0,0
			Berørt	1833/20/1273	0,0
			Berørt	1833/20/1279	0,0
			Berørt	1833/20/1285	0,0
			Berørt	1833/20/1288	0,0
			Berørt	1833/20/1289	0,0
			Berørt	1833/20/1290	0,0
			Berørt	1833/20/1294	0,0
			Berørt	1833/20/1322	0,0
			Berørt	1833/20/1323	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
			Mottaker	1833/20/1326	109 162,7
Annen forretningstype	Forretning: 23.06.2023		Berørt	1833/20/18	0,0
	Matrikkelført: 23.06.2023		Berørt	1833/20/18/176	0,0
			Berørt	1833/20/18/182	0,0
			Berørt	1833/20/18/511	0,0
			Berørt	1833/20/18/659	0,0
			Berørt	1833/20/18/735	0,0
			Berørt	1833/20/18/1643	0,0
			Berørt	1833/20/1196	0,0
			Berørt	1833/20/1219	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.05.2015		Berørt	1833/20/18	0,0
	Matrikkelført: 27.05.2015		Berørt	1833/20/18/659	0,0
			Berørt	1833/20/18/706	0,0
			Berørt	1833/20/1111	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.05.2015		Avgiver	1833/20/18	-556,2
	Matrikkelført: 27.05.2015		Berørt	1833/20/18/659	0,0
			Berørt	1833/20/1111	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/20/18/706	0,0
			Mottaker	1833/20/1193	556,2
			Mottaker	1833/20/1193/0/1	0,0
			Mottaker	1833/20/1193/0/2	0,0
Feilretting	Forretning: 11.06.2012		Etablert/Endret	1833/20/18/659	0,0
	Matrikkelført: 11.06.2012		Etablert/Endret	1833/20/18/659/1	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/2	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/3	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/4	0,0

Seksjonering	Forretning:	21.05.2012	Etablert/Endret	1833/20/18/659	0,0
	Matrikkelført:	21.05.2012	Etablert/Endret	1833/20/18/659/1	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/2	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/3	0,0
			Etablert/Endret	1833/20/18/659/4	0,0
Etablering av feste	Forretning:	02.02.1981	Avgiver	1833/20/18	-542,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/18/659	542,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Tomi Christian Johansen / Aktiv

Fra: Mats Are Rørapet <marorapet@gmail.com>
Sendt: onsdag 24. april 2024 13:16
Til: Eva Pedersen / Aktiv
Emne: Re: Øvre Idrettsvei 19 (1802240029)
Vedlegg: Vedtekter sameiet.pdf

Her er vedtekter, vi betaler inn 700 kroner månedlig til fellesutgifter, noe mer du trenger ?

Mvh Mats Are Rørapet

On Wed, Apr 24, 2024 at 1:12 PM Eva Pedersen / Aktiv <eva.pedersen@aktiv.no> wrote:

Hei,

hadde du info om sameie som du kunne sende meg?

Vennlig hilsen

Eva Pedersen

Medhjelper

Mobil: 906 01 020, e-post: eva.pedersen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Mo i Rana
Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana

aktiv.
Tar deg videre

Øvre Idrettsvei 19

Nabolaget Moheia/St. Hanshaugen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Øvre idrettsvei Linje 373	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Mo i Rana stasjon Linje F7	18 min 🚶 1.4 km
✈️ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	14 min 🚶

Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 170 elever, 9 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 433 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 832 elever, 47 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min 🚶 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Mo i Rana Supercharger	7 min 🚶
🚗 Circle K Mo i Rana	8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

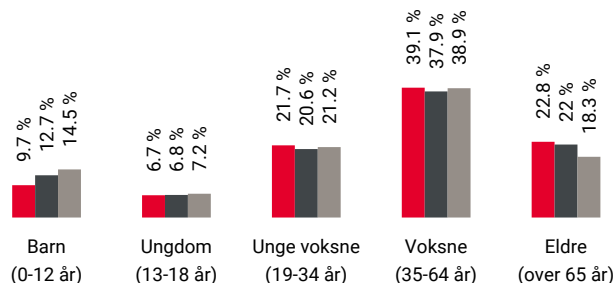
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moheia/St. Hanshaugen	1 417	793
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	8 min 🚶 0.6 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	11 min 🚶 0.9 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	15 min 🚶 1.1 km


Dagligvare

Bunnpris Langmoheia	10 min 🚶
Coop Obs Mo I Rana	9 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Trafikk
Lite trafikk 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

 Gateparkering
Lett 83/100

Sport

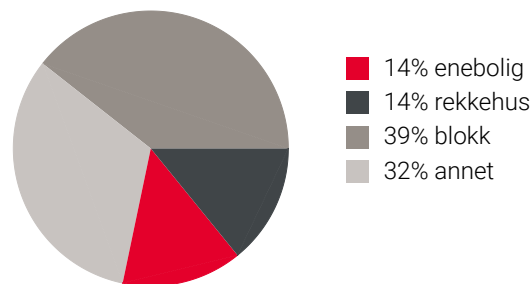
 Moheia idrettspark 5 min 
Aktivitetshall, fotball 0.4 km

 Rana ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Feel24 Mo Sentrum AMFI 14 min 

 Feel24 Mo Sentrum OTO 15 min 

Boligmasse



«Sentralt, men stille og rolig villabebyggelse. 5 minutt i gåavstand til sentrum. Nærhet til barnehage og skole. Ingen gjennomgangstrafikk .»

Sitat fra en lokalkjent

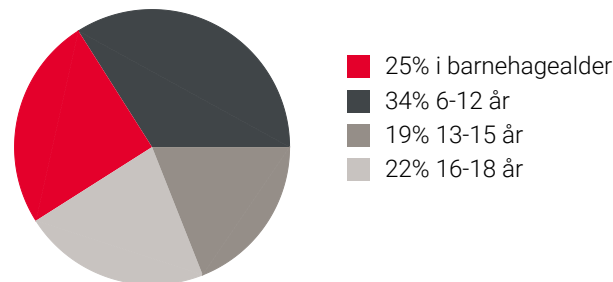


Varer/Tjenester

 AMFI Mo i Rana 16 min 

 Apotek 1 Mo Handelspark 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



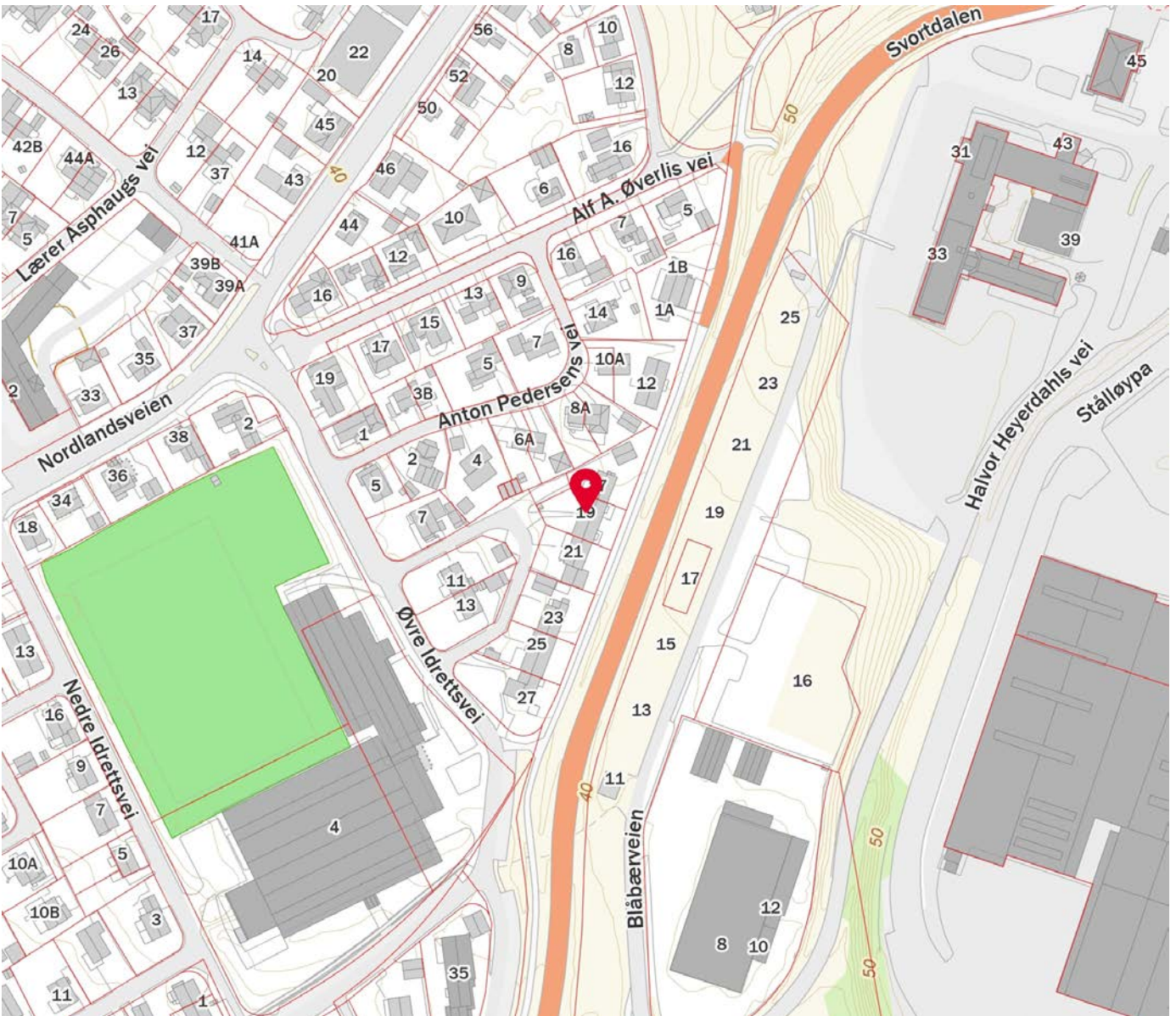
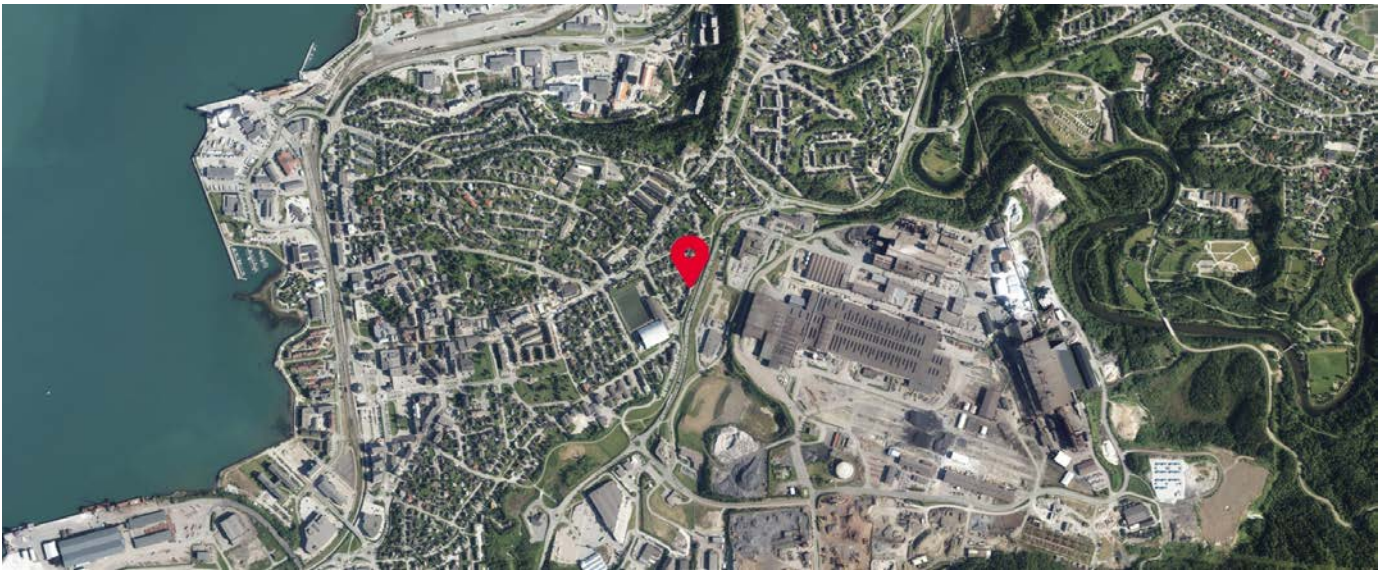
0% 51%

 Moheia/St. Hanshaugen
 Mo i Rana
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 utearrangemeter 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Rettt 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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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.



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: Øvre Idrettsvei 19
8626 MO I RANAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802240029

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:

08.10.2024

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