

aktiv.



Fairbanksveien 15, 8610 MO I RANA

**Koselig og innholdsrik enebolig
med barnevennlig beliggenhet.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 108 890,-
Årlig festeavgift: Kr 1 162,-
Selger: Nina Veronica Mikkeltorg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total: 158/186 m²
Tomtstr.: 596 m²
Soverom: 4
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1802230146

Koselig og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet.

Koselig og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet!

- 4 soverom og 2 stuer
- 2 bad og separat vaskerom
- Garasje
- Terrasse i tilknytning stue i 1.etg og soverom i 2.etg
- Tilknytning til garasje er det en bod med utvendig adkomst på ca. 4m²
- Meget pent, nyere kjøkken med åpen løsning mot stue
- Vedovn
- Varmepumpe
- Markplatting fra ca. 2019. på 38 m²

Utbedringer gjort de senere år:

- Stigetrinn til pipen fra 2023
- Terrassen er fra ca. 2017, rekkverket på terrassen er fra
- Markplatting fra ca. 2019
- Drenering fra 2015
- Vedovn fra ca. 2016
- Soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023
- Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra ca. 2018
- Toalett fra 2014 i hovedetasjen
- Dusjkabinett fra 2024 på vaskerommet
- El-skap fra 2



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	108
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Trapperom, Vaskerom og Soverom

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré/vindfang, Trappegang, Toalettrom og Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 41 m² Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse

2. etasje

11 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Tilknytning til garasje er det en bod med utvendig adkomst på ca. 4m², denne har en

har lav takhøyde (under 1,9 m).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.06.1984 og midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1985.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Er fjernet en vegg på stuen og fjernet en vegg på kjøkken.
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, bod 10,5m², bod 7,6m² og bod 5,4m², benyttes i dag som soverom og skyvedørs garderobe denne var ved befaring ikke montert, men eier sier den skal monteres. Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og bør søkes bruksendret.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.08.84 Det er i ettertid påbygd en utvendig vedbod på ca 3m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

596 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt med plen, ved befaring var tomten snødekt.

Årlig festeavgift

Kr 1 162

Festetid

100-år.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering: 01.01.2026

Festeavgiften ble sist regulert: 01.01.2016

Når bolig overdras må Mobo informeres om ny eier.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Avtalt utløp festekontrakt: 01.01.2066

Festekontrakt datert

05.07.1984.

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Grubhei, om lag 5 km fra sentrum av Mo i Rana.

Eiendommen ligger med gangavstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

Mo i Rana er et knutepunkt og kommunikasjons-senter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass, Europaveiforbindelse mellom nord-sør og

øst-vest og har også en av landets største skipshavner. Mo i Rana byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker,

kafèer/restauranter mv. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig fra 1984, bygd over 2 plan inkludert kjeller. Til boligen hører det med garasje med utvendig bod.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Gruben barneskole (1-7 kl.)
Englia barnehage (0-5 år)
Revelheia barnehage (1-5 år)
Vestvikheia barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gruben.

Offentlig kommunikasjon

Høyblokken Fairbanksveien, Linje 373(like i nærheten)

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av tettklinkerblokker (Leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Garasje:

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon va tre utvendig tekket med asfaltshingel.
Leddport av tre.

Enkel vedbod er oppført inntil bakkanten av garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Skjevheter i konstruksjonen.
- Grunnmurer er ikke utvendig pusset.
- Bygget i sin helhet har vedlikehold etterslep.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Det er små sprekker i malingen på vaskerom i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: overflateoppussing av vaskerom.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: lekkasje fra do-rom i 2014. Nye rør av Haaland ordnet fra kjeller. alt vått ble tatt bort og nytt tak lagt av oss etterpå.

Arbeid utført av Haaland

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

Ja.

Beskrivelse: vannlekkasje i kjeller. 2014 pga uvær. Ny drenering ble lagt av firma, kjellerrom som ble skadet ble revet og i ettertid renovert.

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

Ja.

Beskrivelse: Huset beveger seg, men lite. er en kosmetisk sprekke i mur på pipe oppe i 2.etasje.

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

Nei.

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

Svar: Nei

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

Ja.

Beskrivelse: Var EL-tilsyn i 2023. alt som ble avdekket ble rettet av fagfolk i etterkant og godkjent.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har lagt ny veranda i 2018ca, ny markplatt i 2018 ca og nytt rekkverk på veranda i 2023.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er laget nytt soverom/kjellerstue nede med nye rømningsvinduer. Skal søkes om bruksendring.

Selger informerer om:

Vifte på badetrom bråker, ligger ny vifte klar til montering.

Denne medfølger boligen ved kjøp.

Wc i 1.etasje er fra 2023.

El-anlegg er fikset på og oppdatert av fagfolk ved bygging av kjøkken og kjellerrom. Krysset nei i egenerklæringen på erklæring om jeg vet om arbeid på el-anlegg, men har ved ettertanke ferdiggattest i Boligmappa på disse arbeidene.

Innhold

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad, 4 Soverom, 2 Kott og Vaskerom

Øvrig:

Garasje, terrasse i tilknytning soverom på loftet, terrasse i tilknytning stue i 1.etg.

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:

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp av plast.

En luftehatt.

Stigetrinn fra 2023.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved befaring var det stedvis isdannelse i renner.

Det bemerkes at det ikke er snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved skifte av taktekket bør utskiftning av utstyr på tak påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører:

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

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

Balkongdør: Takoverbygget utvendig alt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Terrassedør: Dørblad subber mot karm. Døren er utvendig værslitt. Noe trekk fra døren.

Balkongdør: Dørblad subber mot karm. Tregghet ved lukking. Døren er utvendig værslitt.

Det bemerkes at ytterdørene har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskiftning av ytterdører bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

Trapp foran hovedinngang:

Åpen trapp av galvanisert strekkmetall til takoverbygget repos. Malt stående rekkverk ved repos og malt liggende gelender langs trapp.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gelender er ikke tilfredsstillende festet.

Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgraderinger av konstruksjonen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Pipe og ildsted:

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2016 i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2013.

Siste tilsyn ble utført i 2023, anmerkninger angående sotluke. Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale Det foreligger et vedtak om pålegg med frist til 29.02.2024. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Pipen har ikke blitt feiet siden 2013.

Sprekk i overgang pipe til vegg i soverom loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Få pipen feiet.

Montere overgangslist ved pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking utført i trapperommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det bemerkes at det er isolert på innsiden i soverommet i kjelleretasjen.

Generell info:

Hovedalternativer for å bygge opp kjellervegg hvor det skal innredes oppholdsrom: isolasjon plasseres på utsiden av ytterveggen/grunnmuren. Dette er den gunstigste løsningen for å hindre fuktproblemer, men krever at man graver opp utvendig. Helst bør all isolasjon, eller minst 50 %, plasseres på utvendig side. Dette for å trekke "kuldepunktet" ut i vegg, istedenfor inn.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

Innvendige trapper:

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Malt tett tretrapp med sving. Folierte inntrinn. Malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Åpen tretrapp med sving og repos. Malt stående gelender.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10 cm.

Manglende veggmontert håndløper.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.

Manglende veggmontert håndløper.

Konsekvens/tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører:

Hovedetasje: Malt formpressede speildører og malt heltre speildører.

Loftsetasje: Malte heltre speildører.

Kjelleretasje: Malt formpresset speildør til soverommet. Den opprinnelige døren er innkledd på den ene siden.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater og konstruksjon:

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett. Toalettet ble skiftet etter at det oppstod en lekkasje her. Konstruksjonen ble åpnet fra undersiden og tørket. Ny isolasjon og rør ble lagt.

Laminert skrog med malte profilerte fronter under servanten. Belysning over speilet.

Rommet har mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på knekottet.

1. ETASJE > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkkenet.

Innvendig hovedstoppekran fra byggeår montert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig hovedstoppekran uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Utskiftning av innvendig hovedstoppekran bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon:

1. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og toalettrom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

2. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på vaskerommet, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Avtrekksvifte fra byggeår plassert i knekott i loftsetasjen, viften er tilkoblet kjøkken, toalett, og baderom

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskiftning av viften bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter:

Støpt såle med grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist små riss i grunnmur ved vindu.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.

Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ved fremtidig skiftning av kledning bør bedre lufting etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig:

Overflater:

Gulv er tekket med laminat, fliser og parkett. Stedvis knirk i gulv.

Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel i det ene soverommet.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte gulvvarme i trappegangen.

Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler i trapperommet og vaskerommet.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel, tapet og malt tapet. Malte walls to paint plater i soverommet i kjelleretasjen.

Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Overflater i soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023.

Ved befaring var det pågående arbeider i trappegangen i kjelleretasjen, her vil det bli montert skyvedørsgarderobe opplyser eier, samt gjenstående listverk vil bli montert.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i tak i stue og kjøkken. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Det er en del ufagmessig utførelse av listing.

Det er registrert en del slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Overvåk tilstand på fuktsvell stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Gulv og vegger er tekket med laminat.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn. stor kjøleskap, frysenskap under ben og venskap. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskkum av silgranitt med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.

Kjøkkeninnredningen er fra Ikeas og integrerte hvitevarer er fra ca. 2018.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Fuktsvell i himling, dette oppstod ved ekstremvær for flere år siden opplyser eier. Dette skal ha skyltes vanninntrenging via yttervegg i følge tidligere skaderapport. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Det er også tilsvarende fuktmerke i stuen. Det bemerkes at det ikke er utført noen utvendige tiltak i forbindelse med dette (konstruksjonen er ikke åpnet).

Ved befaring var det manglende lister i overgang vegger og himling, samt stedvis tetting i mellom benkeplater og vegger og innkledning av el-kabel i himling. Dette skal utbedres før salg opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Andre VVS-installasjoner:

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2011 montert i stuen.

Nåværende eier har ikke fått utført noen service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Manglende festepunkt på fastdeksel. Dette medfører at pumpen trenger "hjelp" når bevegelig deksel skal bevege på seg.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 2000 watt fra 1984, plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering:

Drenering fra 2015.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Taknedløp ikke tilkoblet drenering.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

Overvåk tilstanden.

Taknedløp bør tilkobles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Taktekking:

Taket er tekket med asfaltshingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Nåværende eier har gjort provisoriske tetttiltak på tak mot sør, etter at de fikk beskjed fra feier at det var svekkelser på taktekket her.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskiftning av taktekket må påregnes.

I forbindelse med skifte av taktekket bør vindskibord også skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer:

Hovedetasje:

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

Loftsetasje:

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

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2019 i soverommet. To av vinduene i soverommet har utenforliggende lysgraver.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

To punkterte vinduer i stuen, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.

Trekk fra flere av vinduene.

Vinduer er utvendig værslitte.

To av vinduene i det nye soverommet i kjelleretasjen tilfredsstiller dagens krav til rømning når det gjelder størrelse men ikke angående avstanden fra gulvet.

Generell info vedr. krav til rømningsvindu:

Krav til rømningsvei via vindu er at bredde + høyde til sammen skal minst være 150 cm i åpen stilling. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Avstand fra gulv til underkant av vindu må ikke overstige 1,0 meter, dette om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet (f.eks. via en fastmontert skammel/trinn).

På generelt grunnlag bør lysgraver takoverbygges, dette å forhindre at rømningsvei blir full av snø.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskiftning av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse:

Terrasse på ca. 13 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte fundamenter.

Terrassen er fra ca. 2017. Rekkverket er av impregnert materiale og er fra 2023.

Markplattning fra ca. 2019. på ca 38 m², denne var ved befaring snødekt.

Balkong:

Takoverbygget balkong på ca. 10 m² med malt stående rekkverk.

Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.

Konstruksjon av tre. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse:

Rekkverket er lavere enn dagens krav (1 meter).

Manglende gelender langs trapp.

Balkong:

Rekkverket er lavere enn dagens krav (1 meter).

Lysåpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

Svekkelser/råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved fremtidig skiftning av rekkverk bør rekkverket bygges etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktsvull i taket på stue og kjøkken. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Største planavvik ble registrert på soverom med balkongdør i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand av fuktsvull i himling i kjøkken og stue..

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > VASKEROM:

Generell:

Betonggulvet er tekket med klikkfliser fra 2024.

Vegger er tekket med malt panel og malte flater.

Himling er tekket med malte plater.

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett fra 2024

Plastsluk fra byggeår i gulvet.

Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Avtrekket er defekt, har veldig brukerstøy og lav funksjon.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE > BAD/WC:

Baderommet er fra byggeår.

Enkel beskrivelse:

Gulvet er tekket med fliser.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-gres blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri.

Plastsluk i gulvet.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.

Belysning over speilet.

Baderommet har mekanisk avtrekk via avtrekksviften i knekottet og

naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold:

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

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

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja.

Brannslukningsapparatet er fra 2012.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Oppgraderinger av nyere dato:

Utvendig.

- Stigetrinn til pipen fra 2023.

- Terrassen er fra ca. 2017, rekkverket på terrassen er fra 2023.

- Markplattning fra ca. 2019.
- Drenering fra 2015.

Innvendig.

- Vedovn fra ca. 2016.
- Soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023.
- Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra ca. 2018.
- Toalett fra 2014 i hovedetasjen.
- Dusjkabinett fra 2024 på vaskerommet.
- El-skap fra 2013.

TV/Internett/Bredbånd

Det er tilknyttet bredbånd. Ved overføring av abonnement, eller nytt abonnement, vil medføre kostnader for kjøper.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt (2 biloppstillingsplasser foran garasjen).

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing:

Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale.

Opprettet: 12.10.2023

Status: Vedtak om pålegg

Frist: 29.02.2024

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 462

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter; Fastgebyr vann, Fastgebyr avløp, Vanngebyr areal og Avløpsgebyr areal.

Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. kr 6 232,-

Formuesverdi primær

Kr 1 066 862

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 054 077

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 1, festenummer 143 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:

1833/24/1/143:

24.08.1984 - Dokumentnr: 5384 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 100 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 675

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

15.11.1966 - Dokumentnr: 4394 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER

HJEMMELSHAVERE FOR RESTERENDE BRUK LISTES VED SPØRRING PÅ
DISSE

GJELDER : KOMMUNE-NR 1833 GNR 24 BNR 15

KOMMUNE-NR 1833 GNR 24 BNR 21

KOMMUNE-NR 1833 GNR 24 BNR 52

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1966 - Dokumentnr: 4394 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,600

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1984 - Dokumentnr: 5384 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 675

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.05.1984 - Dokumentnr: 3177 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:24 Bnr:1 Fnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 06.07.1984.

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.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.06.1984 og midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1985.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Er fjernet en vegg på stuen og fjernet en vegg på kjøkken.
Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, bod 10,5m², bod 7,6m² og bod 5,4m², benyttes i dag som soverom og skyvedørs garderobe denne var ved befaring ikke montert, men eier sier den skal monteres. Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og bør søkes bruksendret.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.08.84 Det er i ettertid påbygd en utvendig vedbod på ca 3m².

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Id: 3012

Navn: Gnr. 24, bnr. 21 og 52 på øvre Gruben

Plantyp:e Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.01.1969

Delareal: 596kvm

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: B2

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfridd tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,00))

118 890,- (Omkostninger totalt)

4 108 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 890

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 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

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6

8622 Mo i Rana

Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

03.07.2024

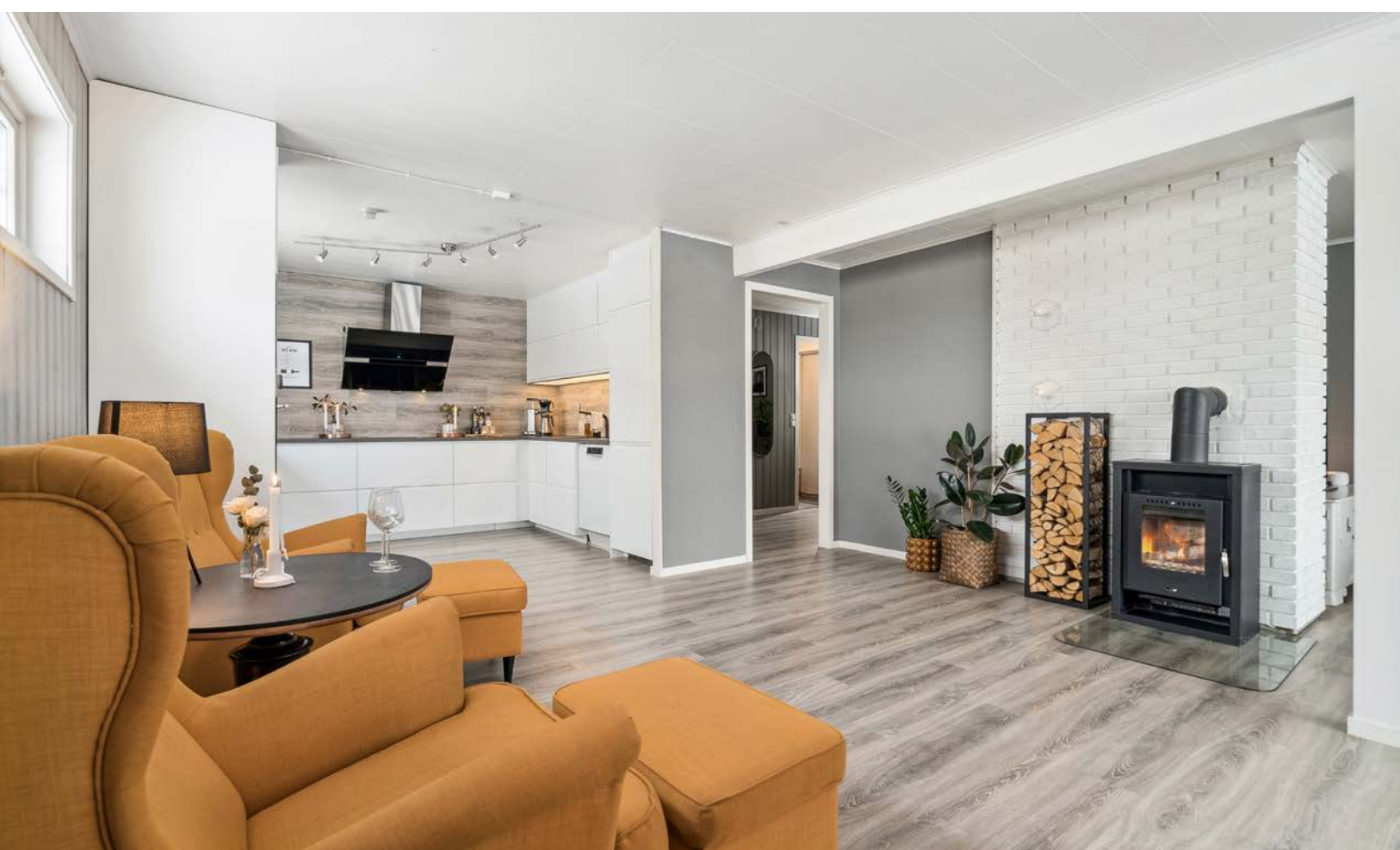


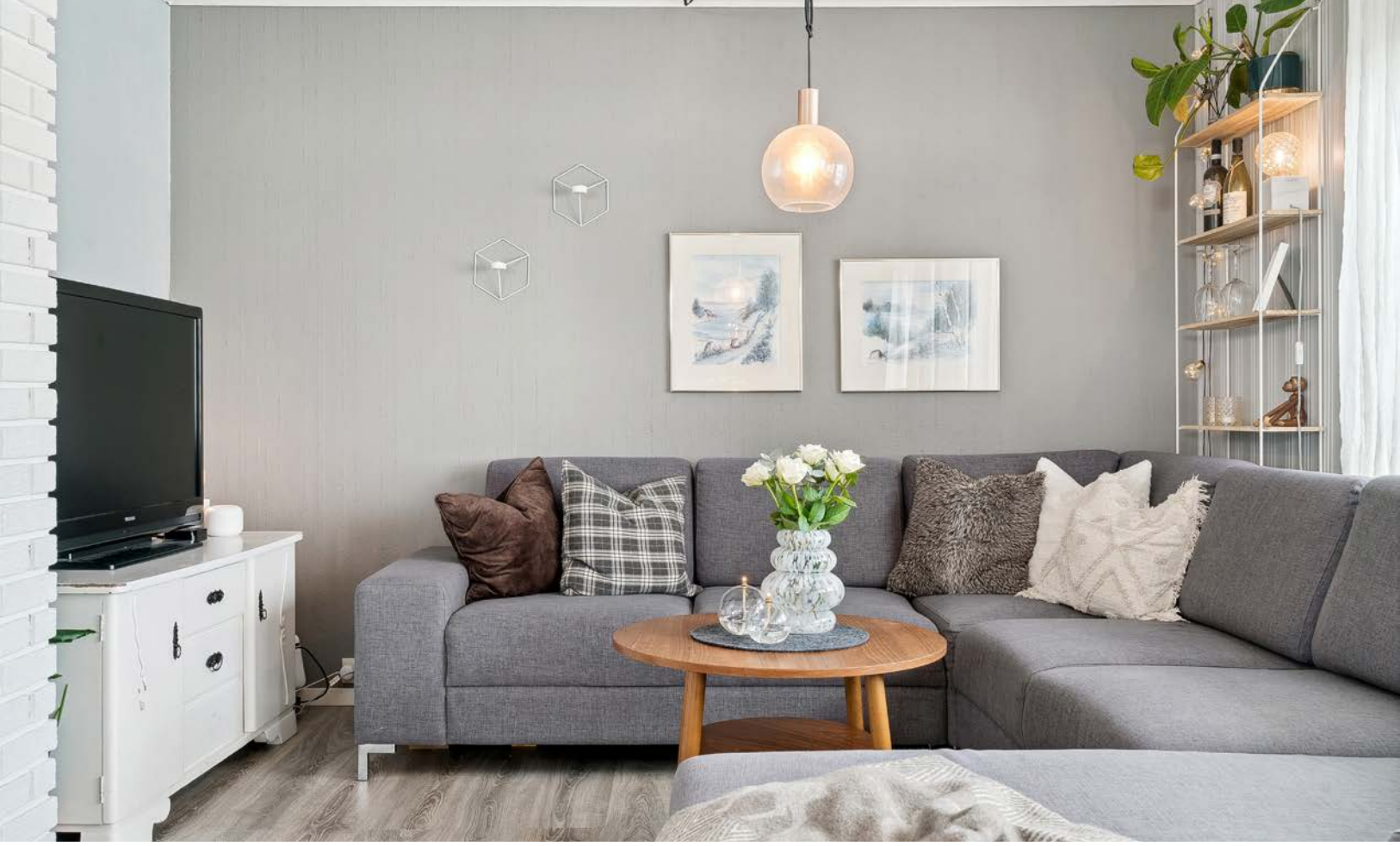


























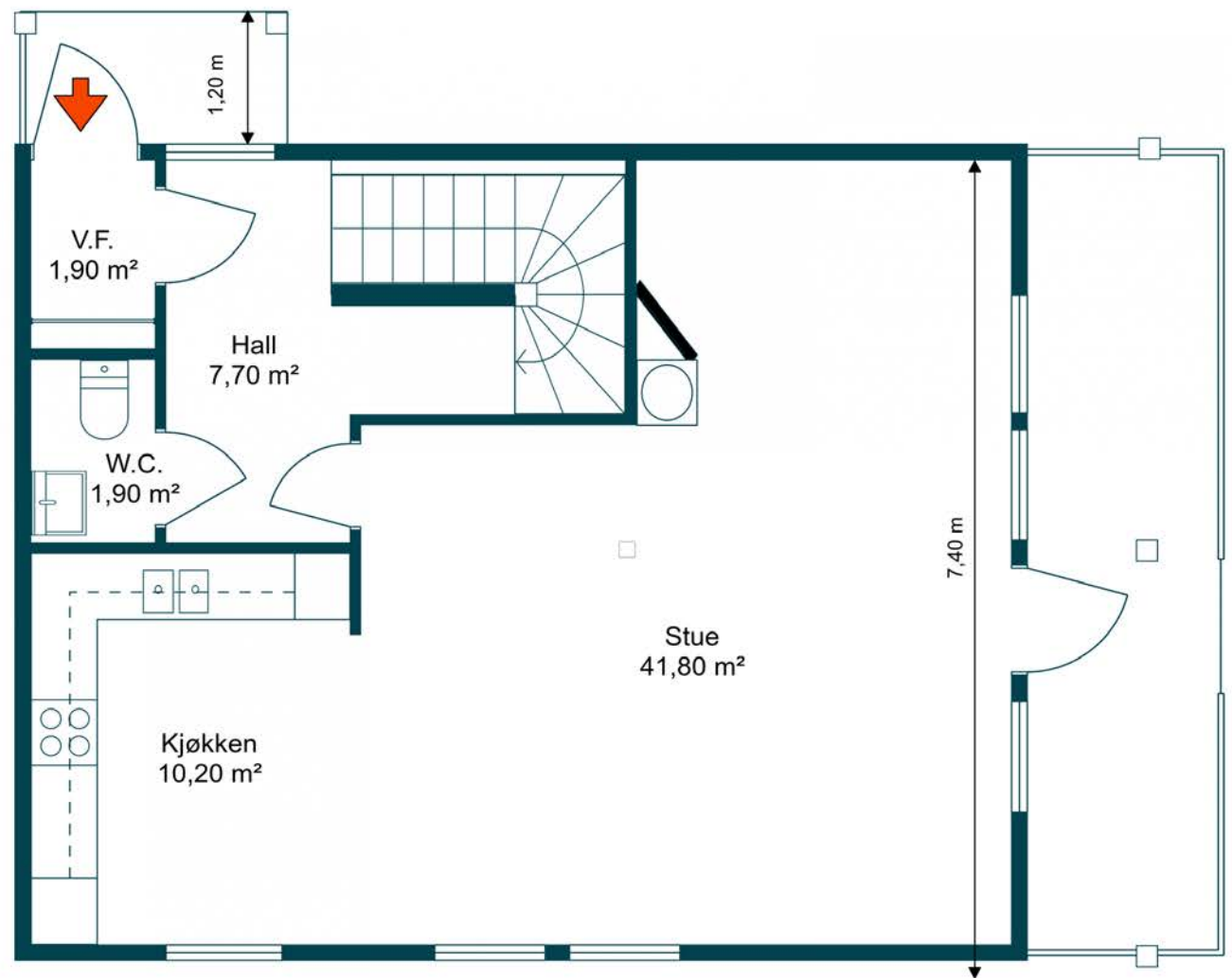






Fairbanksveien 15

1. Etasje

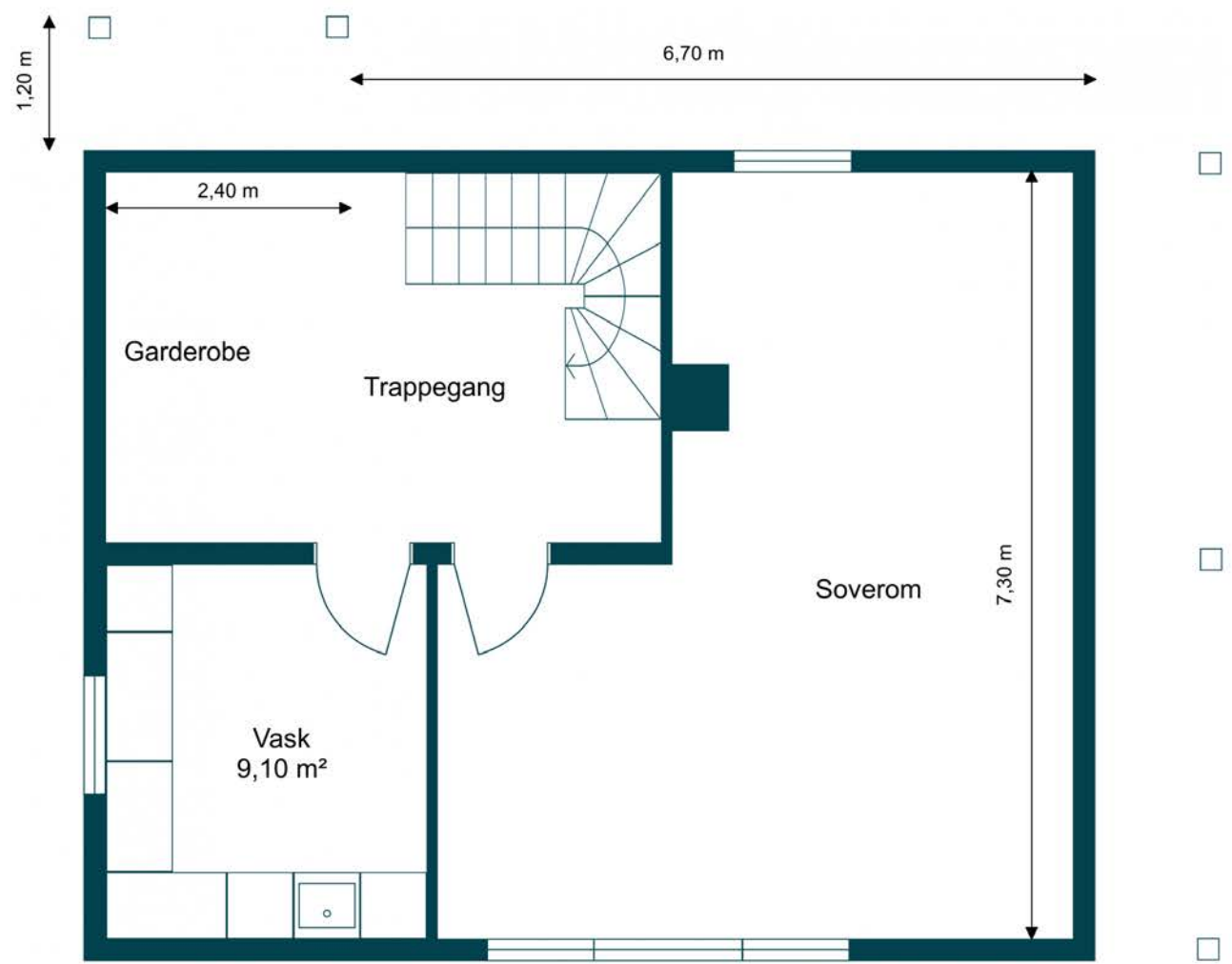


Fairbanksveien 15

1. Etasje



Fairbanksveien 15 Kjelleretasje

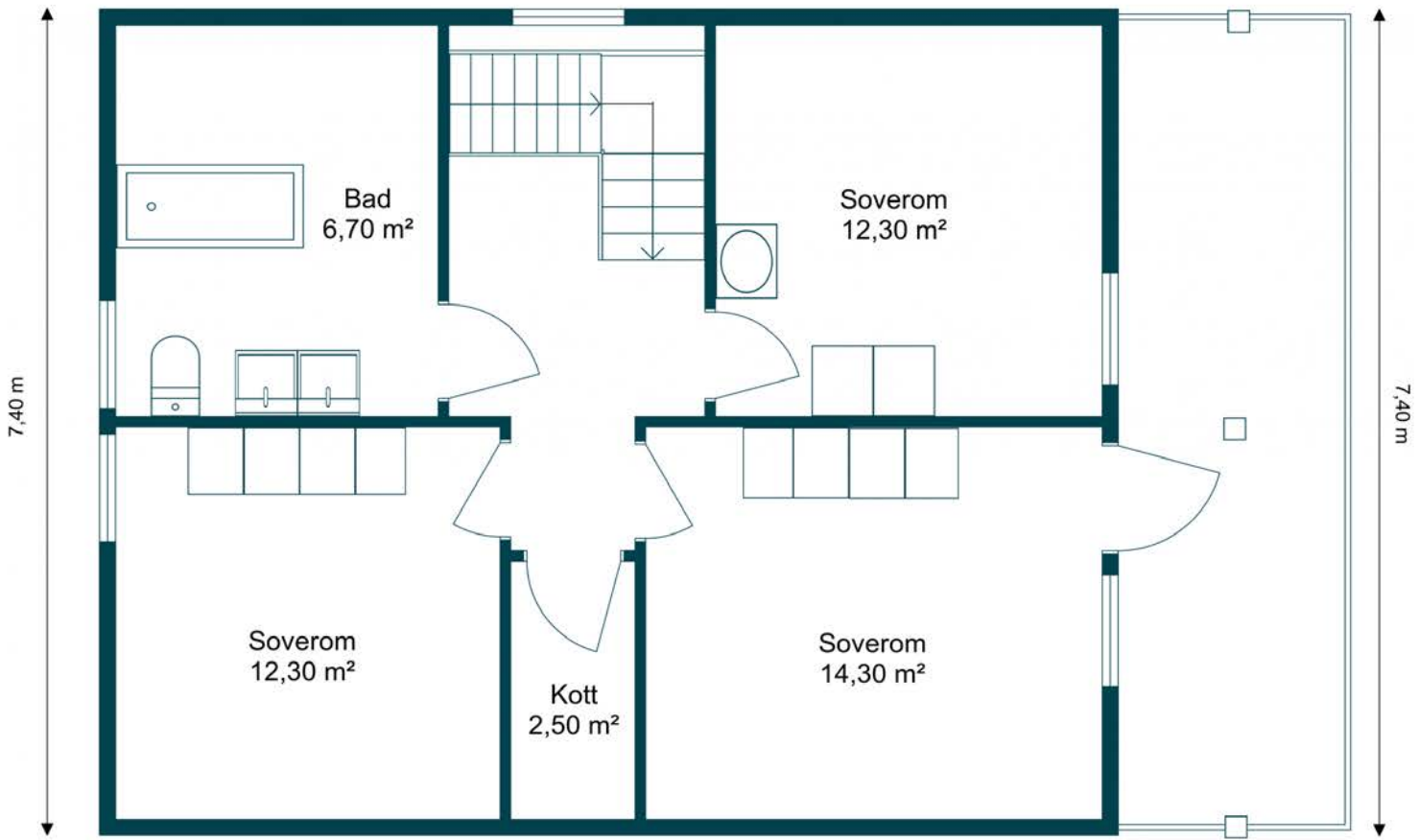


Fairbanksveien 15 Kjelleretasje



Fairbanksveien 15

Loftsetasje



Fairbanksveien 15

Loftsetasje



Vedlegg

Nina Veronica Mikkeltorg
Fairbanksveien 15
8610 Mo I Rana

Mo i Rana, 20.03.2024

Saksnr.-dok.nr.
2024/7963-10

Arkivkode
24/1/143

Avd/Saksb
BSAK/1-10169

Deres ref.

Ferdigattest - bruksendring og fasadeendring - Fairbanksveien 15 - 24/1/143

Rana kommune godkjenner søknaden din om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring.

Bruksendring omfatter endring fra to boder til ett soverom. Også arealet fra hobbyrom er inkludert i soverommet, men dette er ikke en søknadspliktig bruksendring og trenger derfor ikke tillatelse.

Fasadeendring innebærer å sette inn to vinduer i kjelleretasjen. Vinduene er noe større enn vinduene som tidligere var der, vinduene er nå 1090x790.

Vi godkjenner søknaden fordi

- du har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Vi minner om

- at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/7963.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (fra 1. juli 2017 TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/7963.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Amanda Svarttjønneng
Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Tilstandsrapport

📍 Fairbanksveien 15, 8610 MO I RANA

🏠 RANA kommune

gnr. 24, bnr. 1, fnr. 143

Markedsverdi

3 950 000

Areal (BRA): Enebolig 158 m², Garasje 28 m²



Befaringsdato: 15.02.2024

Rapportdato: 20.02.2024

Oppdragsnr.: 12315-1870

Referansenummer: FM5936

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Simon Marius Aag
Uavhengig Takstingeniør
simon@vet.no
994 92 232



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger av nyere dato:

Utvendig.

- Stigetrinn til pipen fra 2023.
- Terrassen er fra ca. 2017, rekkverket på terrassen er fra 2023.
- Markplatting fra ca. 2019.
- Drenering fra 2015.

Innvendig.

- Vedovn fra ca. 2016.
- Soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023.
- Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra ca. 2018.
- Toalett fra 2014 i hovedetasjen.
- Dusjkabinett fra 2024 på vaskerommet.
- El-skap fra 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	63	0	0	63
Loftsetasje	41	0	0	41
Kjelleretasje	54	0	0	54
Sum	158	0	0	
Sum BRA	158			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	0	28	0	28
Sum	0	28	0	
Sum BRA	28			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.06.1984 og midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1985.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Er fjernet en vegg på stuen og fjernet en vegg på kjøkken. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, bod 10,5m², bod 7,6m² og bod 5,4m², benyttes i dag som soverom og skyvedørs garderobe denne var ved befaring ikke montert, men eier sier den skal monteres. Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og bør søkes bruksendret.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

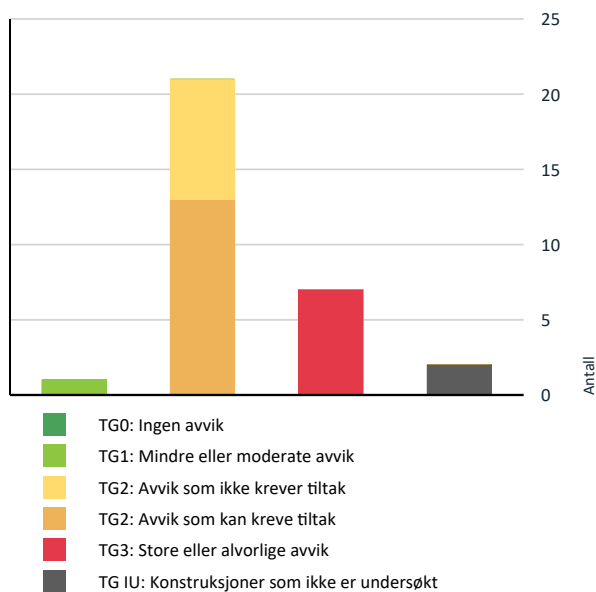
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.08.84 Det er i ettertid påbygd en utvendig vedbod på ca 3m².

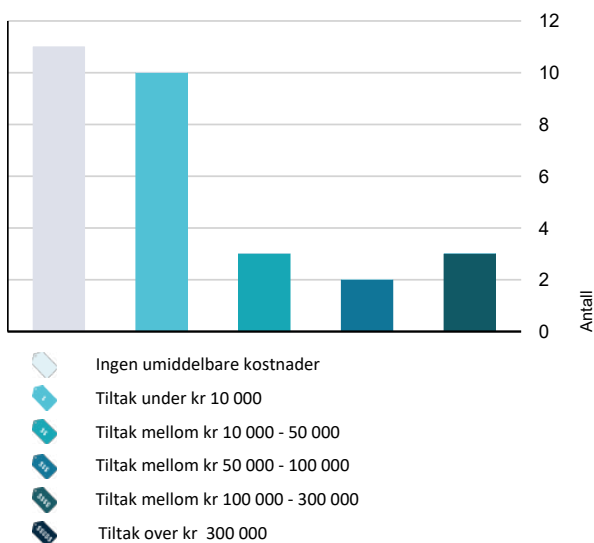
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Boligen ble igangsatt 06.07.1984 og tatt i bruk 09.02.1985. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon AS.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med asfaltshingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nåværende eier har gjort provisoriske tetttiltak på tak mot sør, etter at de fikk beskjed fra feier at det var svekkelser på taktekket her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av taktekket må påregnes.

I forbindelse med skifte av taktekket bør vindskibord også skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taket var helt dekket av snø ved befaring.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
En luftehatt.
Stigetrinn fra 2023.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved befaring var det stedvis isdannelse i renner.
Det bemerkes at det ikke er snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved skifte av taktekket bør utskiftning av utstyr på tak påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Isdannelse fra takrenne.

Tilstandsrapport



Isdannelse bak takrenne.

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skiftning av kledning bør bedre lufting etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dårlig lufting bak kledning

TO IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre på 27 grader.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del isdannelse på tak.

Ved renovering av tak bør bedre lufting etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig isolasjonen på knekottet er stedvis svart, dette tyder på uttettheter i dampsperran.



Isdannelse på tak

TO 3 Vinduer

Hovedetasje:

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

Loftsetasje:

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

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2019 i soverommet. To av vinduene i soverommet har utenforliggende lysgraver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To punkterte vinduer i stuen, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.

Trekk fra flere av vinduene.

Vinduer er utvendig værslitte.

To av vinduene i det nye soverommet i kjelleretasjen tilfredsstiller dagens krav til rømning når det gjelder størrelse men ikke angående avstanden fra gulvet.

Generell info vedr. krav til rømningsvindu:

Krav til rømningsvei via vindu er at bredde + høyde til sammen skal minst være 150 cm i åpen stilling. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Avstand fra gulv til underkant av vindu må ikke overstige 1,0 meter, dette om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet (f.eks. via en fastmontert skammel/trinn).

På generelt grunnlag bør lysgraver takoverbygges, dette å forhindre at rømningsvei blir full av snø.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utskiftning av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Malingsavflassing i vindu.



Enkelte vinduer har skjevheter mellom vindusramme og karm.

🔧 TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

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

Balkongdør: Takoverbygget utvendig alt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør: Dørblad subber mot karm. Døren er utvendig væslitt. Noe trekk fra døren.

Balkongdør: Dørblad subber mot karm. Treghet ved lukking. Døren er utvendig væslitt.

Det bemerkes at ytterdørene har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

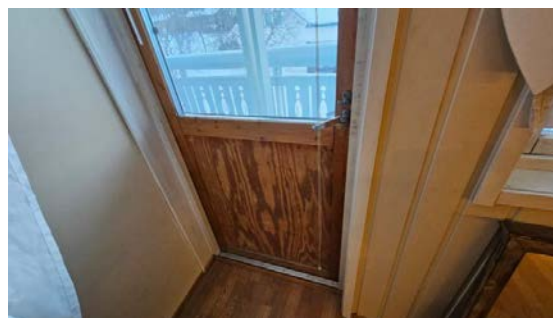
- Tiltak:

Utskiftning av ytterdører bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Væslitt ytterdør.



Terrassedør subber i karm vanskelig å lukke.



Væslitt terrassedør.

🔧 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse:

Terrasse på ca. 13 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte fundamenter.

Terrassen er fra ca. 2017. Rekkverket er av impregneret materiale og er fra 2023.

Markplattning fra ca. 2019. på ca 38 m², denne var ved befaring snødekt.

Balkong:

Takoverbygget balkong på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.

Konstruksjon av tre. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Terrasse:

Rekkverket er lavere enn dagens krav (1 meter).
Manglende gelender langs trapp.

Balkong:

Rekkverket er lavere enn dagens krav (1 meter).
Lysåpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.
Svekkelser/råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved fremtidig skiftning av rekkverk bør rekkverket bygges etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkong og terrasse er oppført utenfor fasade vest.



Svekkelser i rekkverket på balkongen.



Manglende gelender langs trappeløpet.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngang:

Åpen trapp av galvanisert strekkmetall til takoverbygget repos. Malt stående rekkverk ved repos og malt liggende gelender langs trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gelender er ikke tilfredsstillende festet.

Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av konstruksjonen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat, fliser og parkett. Stedvis knirk i gulv.
Manglende avslutning mellom laminat og dørterskel i det ene soverommet.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte gulvvarme i trappegangen.

Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler i trapperommet og vaskerommet.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel, tapet og malt tapet. Malte walls to paint plater i soverommet i kjelleretasjen.

Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Overflater i soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023.

Ved befaring var det pågående arbeider i trappegangen i kjelleretasjen, her vil det bli montert skyvedørgarderobe opplyser eier, samt gjenstående listverk vil bli montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktsvell i tak i stue og kjøkken. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Det er en del ufagmessig utførelse av listing. Det er registrert en del slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Overvåk tilstand på fuktsvell stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stedvis ufagmessig montert listverk.



Manglende avslutning mellom laminat på gulv og dørterskel.



Fuktsvell i himling i stuen.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktsvell i taket på stue og kjøkken. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Største planavvik ble registrert på soverom med balkongdør i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand av fuktsvell i himling i kjøkken og stue..

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke monterert i kjeller.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2016 i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2013.
Siste tilsyn ble utført i 2023, anmerkninger angående sotluke. Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Det foreligger et vedtak om pålegg med frist til 29.02.2024. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har ikke blitt feiet siden 2013.
Sprekk i overgang pipe til vegg i soverom loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få pipen feiet.
Montere overgangslist ved pipe.

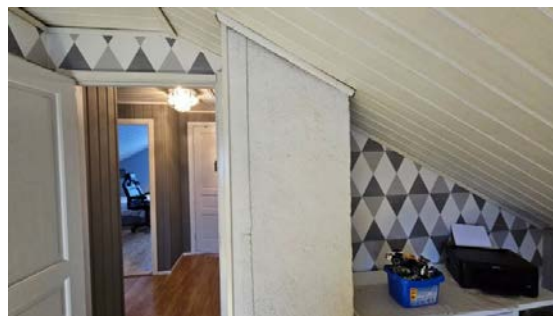
Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av sotluken.



Vedovn i stue.



Sprekk i overgang pipe til vegg.

🔧 TG 2 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking utført i trapperommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

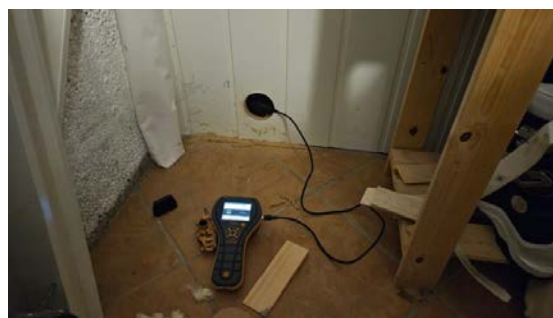
- Det er avvik:

Det bemerkes at det er isolert på innsiden i soverommet i kjelleretasjen.
Generell info:
Hovedalternativer for å bygge opp kjellervegg hvor det skal innredes oppholdsrom: isolasjon plasseres på utsiden av ytterveggen/grunnmuren. Dette er den gunstigste løsningen for å hindre fuktproblemer, men krever at man graver opp utvendig. Helst bør all isolasjon, eller minst 50 %, plasseres på utvendig side. Dette for å trekke "kuldepunktet" ut i veggen, istedenfor inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.



Hulltaking utført i trapperommet i kjelleretasjen.

🔧 TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Folierte inntrinn. Malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:
Åpen tretrapp med sving og repos. Malt stående gelender.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10 cm.
Manglende veggmontert håndløper.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.
Manglende veggmontert håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Måling av høyden på rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Hovedetasje: Malt formpressede speildører og malt heltre speildører.

Loftsetasje: Malte heltre speildører.

Kjelleretasje: Malt formpresset speildør til soverommet. Den opprinnelige døren er innkledd på den ene siden.

Vurdering av avvik:

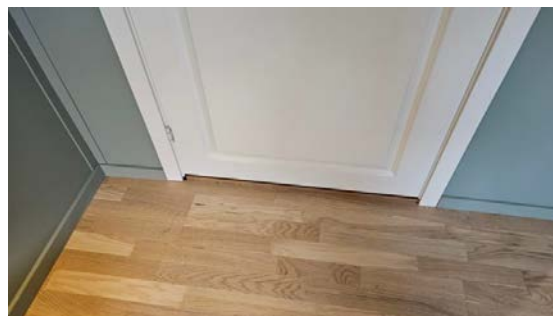
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkelte dører subber mot karm.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Betonggulvet er dekket med klikkfliser fra 2024.
Vegger er dekket med malt panel og malte flater.
Himling er dekket med malte plater.

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett fra 2024
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Avtrekket er defekt, har veldig brukerstøy og lav funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling i gulvet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med fliser.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-gres blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Plastsluk i gulvet.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Belysning over speilet.
Baderommet har mekanisk avtrekk via avtrekksviften i knekottet og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

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

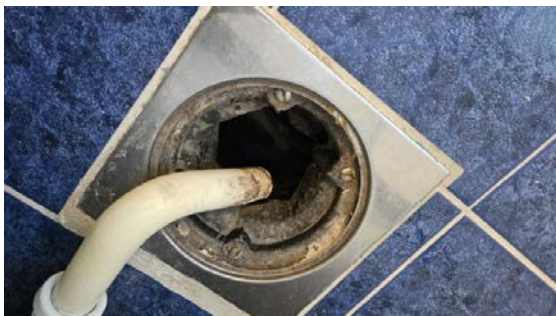
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Gulv og vegger er tekket med laminat.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn. stor kjøleskap, fryseskap under ben og vinskapp. Komfyrvakt over koketoppen.
Oppvaskkum av silgranitt med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredningen er fra Ikeas og integrerte hvitevarer er fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i himling, dette oppstod ved ekstremvær for flere år siden opplyser eier. Dette skal ha skyltes vanninntrenging via yttervegg i følge tidligere skaderapport. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Det er også tilsvarene fuktmerke i stuen. Det bemerkes at det ikke er utført noen utvendige tiltak i forbindelse med dette (konstruksjonen er ikke åpnet). Ved befaring var det manglende lister i overgang vegger og himling, samt stedvis tetting i mellom benkeplater og vegger og innkledning av el-kabel i himling. Dette skal utbedres før salg opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via avtrekksviften på knekottet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det at avtrekk fra kjøkken ledes direkte ut via yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omkobling av ventilasjonskanal fra ventilatoren bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatter.
Gulvmontert toalett. Toalettet ble skiftet etter at det oppstod en lekkasje her. Konstruksjonen ble åpnet fra undersiden og tørket. Ny isolasjon og rør ble lagt.

Laminert skrog med malte profilerte fronter under servanten. Belysning over speilet.
Rommet har mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på knekottet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkkenet.
Innvendig hovedstoppekran fra byggeår montert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig hovedstoppekrane uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av innvendig hovedstoppekrane bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av innvendig hovedstoppekrane.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

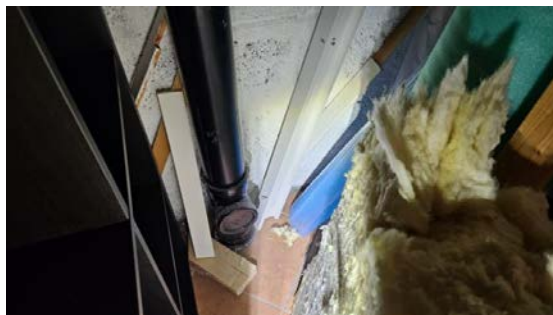
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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



Stakepunkt på avløpsrør i kjelleretasjen.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og toalettrom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

2. etasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på vaskerommet, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Avtrekksvifte fra byggeår plassert i knekott i loftsetasjen, viften er tilkoblet kjøkken, toalett, og baderom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av viften bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avtrekksvifte på knekott.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2011 montert i stuen. Nåværende eier har ikke fått utført noen service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Manglende festepunkt på fastdeksel. Dette medfører at pumpen trenger "hjelp" når bevegelig deksel skal bevege på seg.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Oso på 200 liter og 2000 watt fra 1984, plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmtvannsbereider må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap fra 2013 plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

- 1 stk. fordelekurs med 20 amp.

- 3 stk. fordelekurs med 16 amp.

- 3 stk. fordelekurs med 15 amp.

- 7 stk. fordelekurs med 10 amp.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte gulvvarme i trappegangen.

Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler i trapperommet og vaskerommet.

El-installasjonen i soverommet i kjelleretasje fra 2021, el-installasjonen på kjøkkenet er fra ca. 2018 arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Haaland).

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.11.2022. 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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig oppført på myrmaser.

TG 2 Drenering

Drenering fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Taknedløp ikke tilkoblet drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.

Overvåk tilstanden.

Taknedløp bør tilkobles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taknedløp ikke tilkoblet drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist små riss i grunnmur ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Riss i grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1U Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil. Garasjen var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1987

Kommentar

Garasjen ble godkjent 24.08.1984 og registrert tatt i bruk 24.08.1987..

Standard

Garasjen har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon va tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Leddport av tre.

Enkel vedbod er oppført inntil bakkanten av garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Skjevheter i konstruksjonen.
- Grunnmur er ikke utvendig pusset.
- Bygget i sin helhet har vedlikehold etterslep.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Toalettrom,
Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Kott, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 000 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 162	01.01.2016	Kr. 1 369	Kr. 30 000

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 skjønnsmessig 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 skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterede 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/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Steinbakken 48 ,8610 MO I RANA 146 m ² 1970 4 sov	07-07-2023	4 800 000	4 650 000	0	4 650 000	31 849
2 Steinbakken 50 ,8610 MO I RANA 150 m ² 1970 4 sov	21-09-2022	4 300 000	4 600 000	0	4 600 000	30 667
3 Lyngsethveien 4 ,8610 MO I RANA 127 m ² 1972 4 sov	19-09-2021	3 950 000	3 850 000	0	3 850 000	30 315
4 Tærnaveien 3 ,8610 MO I RANA 159 m ² 1984 4 sov	28-01-2021	4 690 000	4 650 000	0	4 650 000	29 245
5 Vasaveien 9 ,8610 MO I RANA 168 m ² 1983 5 sov	23-06-2021	4 000 000	4 810 000	0	4 810 000	28 631
6 Steinbakken 70 ,8610 MO I RANA 153 m ² 1969 4 sov	17-02-2021	3 750 000	3 750 000	0	3 750 000	24 510
7 Steinbakken 70 ,8610 MO I RANA 153 m ² 1969 4 sov	20-02-2020	3 700 000	3 600 000	0	3 600 000	23 529
8 Svalbardgata 30 ,8610 MO I RANA 155 m ² 1968 3 sov	06-10-2020	2 850 000	2 850 000	0	2 850 000	18 387

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, areal, 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.	15 463
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
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 gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 360 000

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	63			63	51	
Loftsetasje	41			41	11	22
Kjelleretasje	54			54		
SUM	158				62	22
SUM BRA	158					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/vindfang, Trappegang, Toalettrom , Stue/kjøkken		
Loftsetasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Kjelleretasje	Trapperom , Vaskerom , Soverom (ikke bruksendret fra S-rom til P-rom)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.06.1984 og midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1985. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Er fjernet en vegg på stuen og fjernet en vegg på kjøkken. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, bod 10,5m², bod 7,6m² og bod 5,4m², benyttes i dag som soverom og skyvedørs garderobe denne var ved befaring ikke montert, men eier sier den skal monteres. Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel og bør søkes bruksendret.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakt AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stigetrinn til pipen fra 2023
Nytt rekkverket på terrassen er fra 2023.
Soverommet i kjelleretasjen er fra ca. 2023.
Dusjkabinett fra 2024 på vaskerommet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Er godkjente rømningsvei i kjelleretasje, men vinduene er plassert over 1m fra gulv. Utvendig er det lysgraver disse er ikke takoverbygd.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		28		28		
SUM		28				
SUM BRA	28					

Romfordeling

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

Kommentar

Tilknytning til garasje er det en bod med utvendig adkomst på ca. 4m², denne har en lav takhøyde (under 1,9 m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.08.84 Det er i ettertid påbygd en utvendig vedbod på ca 3m².

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 takhøyde? 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)
Enebolig	156	2
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig

Loftsetasje: Det bemerkes at ca. 23 m2 av gulvarealet i loftsetasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Også kottet på ca. 2 m2 er ikke måleverdig av samme grunn. Nevnte arealer er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.2.2024	Simon Ag	Takstingeniør
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Nina Veronica Mikkeltborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	24	1	143	0	596 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Fairbanksveien 15			25.05.1984		01.01.2026	01.01.2066	

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Rana kommune (1/)
Hjemmelshaver feste: MOBO Helgeland BBL (1/1)
Hjemmelshaver framfeste og bygningsmasse:
Nina Veronica Mikkeltborg (1/1)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Grubhei, om lag 5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Mo i Rana er et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass, Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest og har også en av landets største skipshavner. Mo i Rana byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafèer/restauranter mv. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells.

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

Id 3012

Navn Gnr. 24, bnr. 21 og 52 på øvre Gruben

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.01.1969

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen, ved befaring var tomten snødekt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av tettklinkerblokker (Leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt (2 biloppstillingsplasser foran garasjen).

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 enebolig fra 1984, bygd over 2 plan inkludert kjeller. Til boligen hører det med garasje med utvendig bod.

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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
130 000	2015	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	12.02.2024	Samlet informasjon om eiendommen fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	52	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	12.02.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Mobo	15.02.2024	Opplysninger om festeforholdet.	Gjennomgått	1	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 (kjølleretasje, 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 godkjenning 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FM5936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MIKKELBORG NINA VERONICA
Fairbanksveien 15

8610 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Fairbanksveien 15, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: MIKKELBORG NINA VERONICA
Målernummer: 6970631403502420
Anlegget ble sist kontrollert: 16.11.2022
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.	
1802230146	
Selger 1 navn	
Nina Veronica Mikkelborg	
Gateadresse	
Fairbanksveien 15	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8610
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtinden
Polise/avtalnr.	27378666

Document reference: 1802230146

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er små sprekker i malingen på vaskerom i kjelleren.

Initialer selger: NVM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

overflateoppussing av vaskerom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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 faglært

Beskrivelse

lekasje fra do-rom i 2014. Nye rør av Haaland ordnet fra kjeller. alt vått ble tatt bort og nytt tak lagt av oss etterpå.

Arbeid utført av

Haaland

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

Nei Ja

Beskrivelse

vannlekkasje i kjeller. 2014 pga uvær. Ny drenering ble lagt av firma, kjellerrom som ble skadet ble revet og i ettertid renoveret.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset beveger seg, men lite. er en kosmetisk sprekk i mur på pipe oppe i 2.etasje.

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Var EL-tilsyn i 2023. alt som ble avdekket ble rettet av fagfolk i etterkant og godkjent.

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har lagt ny veranda i 2018ca, ny markplatt i 2018 ca og nytt rekkverk på veranda i 2023.

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

Beskrivelse

Det er laget nytt soverom/kjellerstue nede med nye rømningsvinduer. Skal søkes om bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1802230146

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

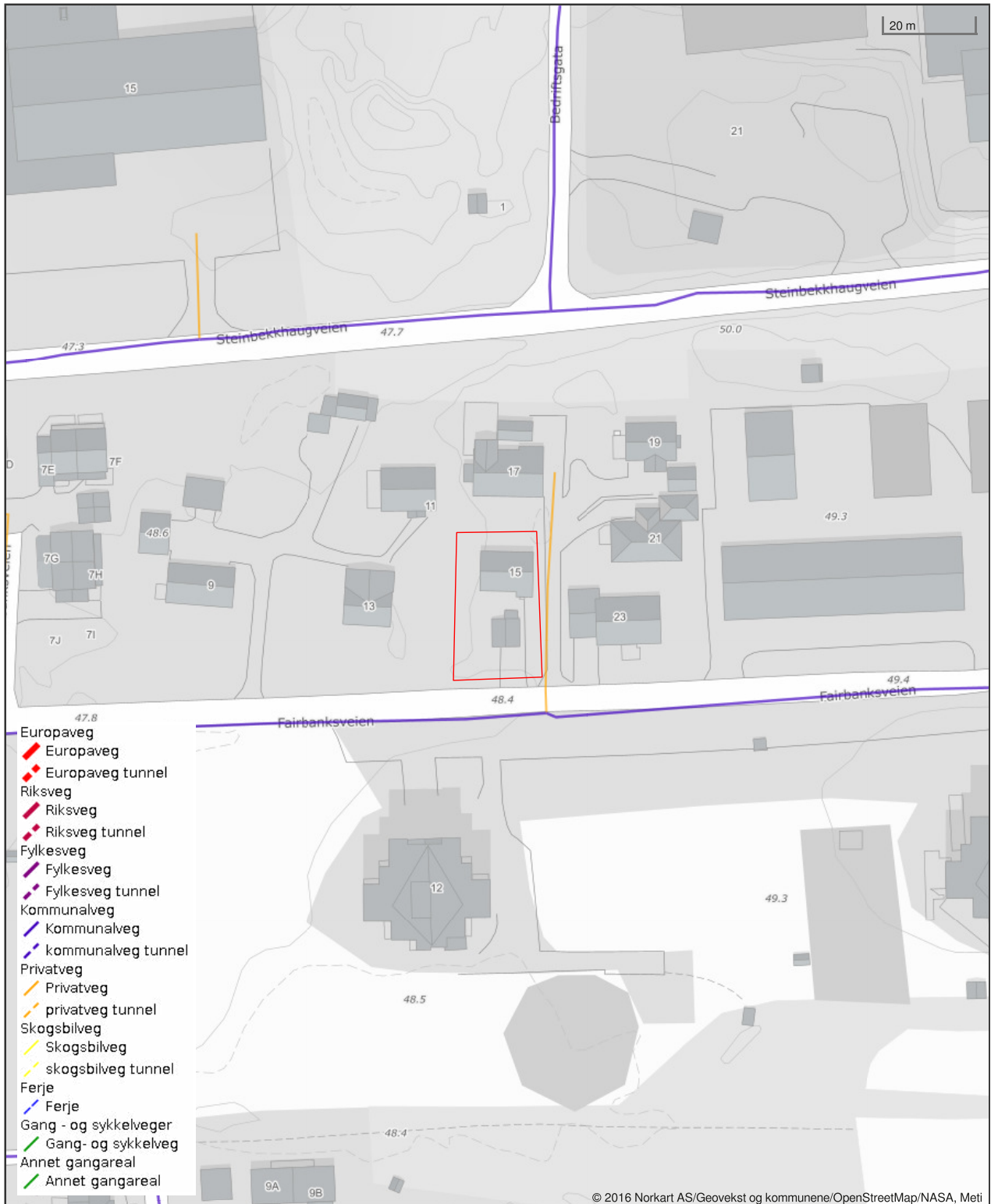
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Veronica Mikkeltborg	68de0dcc3ce236a9bfde3a0 2ba414502e48e7f9b	14.02.2024 11:43:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230146

- 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>

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 24/1/143/



Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	596
Etablert dato	25.05.1984	Historisk oppgitt areal	597
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Etablering av feste	25.05.1984			24/1/53 (-597), 24/1/143 (597)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	25.05.1984			24/1/143 (-103)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355786.44	465227.37	0	Ja	596	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOBO HELGELAND BBL S948205149	Fester (F) 1/1	Postboks 1013 8602 MO I RANA	
MIKKELBORG NINA VERONICA F140988*****	Framfester (F1) 1/1	FAIRBANKSVEIEN 15 8610 MO I RANA	Bosatt (B)
RANA KOMMUNE S872418032	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 173 8601 MO I RANA	

Adresse

Vegadresse: Fairbanksveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8610 MO I RANA	Kirkesogn	10030201 Gruben
Grunnkrets	305 Øvre Gruben	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	3 Gruben		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11137415		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	19.02.1985
2	11155553		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.08.1987

1: Bygning 11137415: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.07.1984	06.07.1984
Tatt i bruk	19.02.1985	19.02.1985

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fairbanksveien 15	H0101	24/1/143	158	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 11155553: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.08.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.08.1984	06.08.1993
Tatt i bruk	24.08.1987	21.01.2005

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/1/143	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0



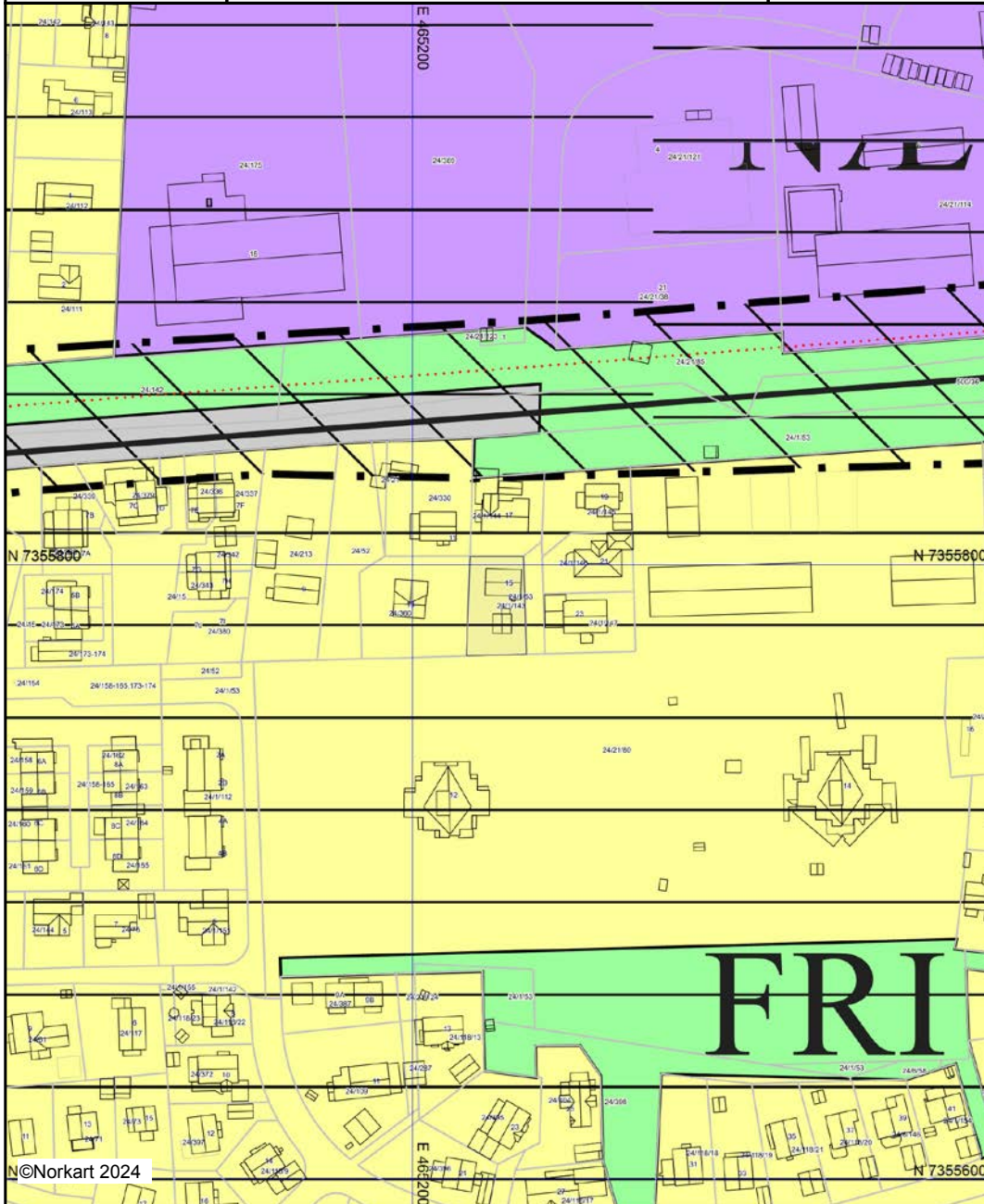
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/1/143
Adresse: Fairbanksveien 15
Dato: 07.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

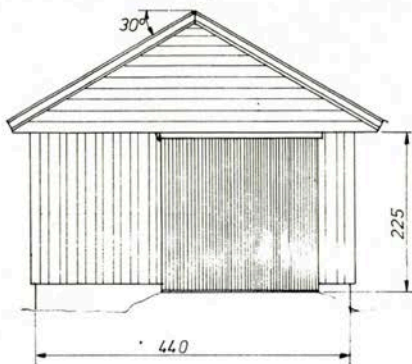
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Garasjeanlegg
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gangveg
	Friområder
	Annet friområde
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

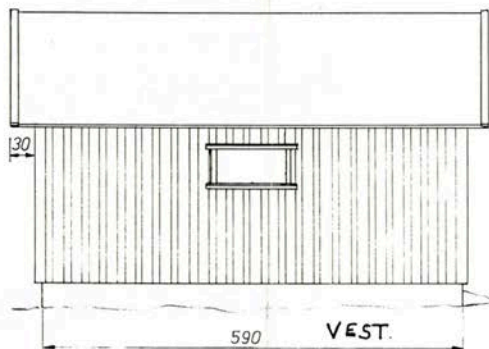
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



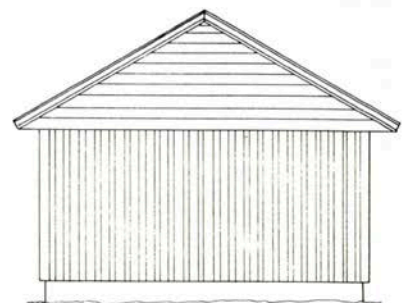
42 4 C 0 / 6517392
 24/1143 BYG B6 - Tegninger



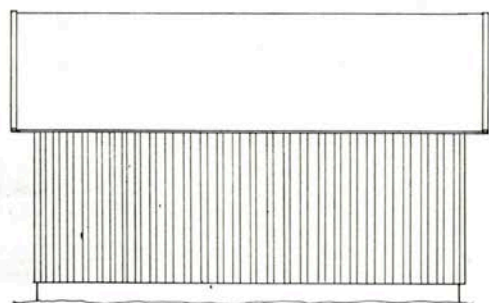
SØR.



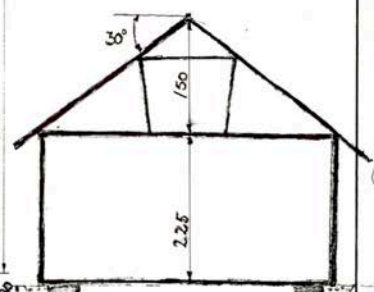
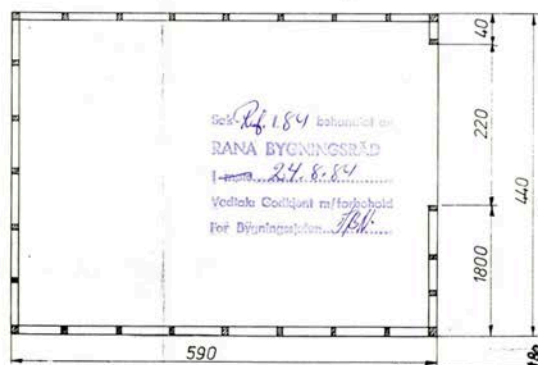
VEST.



NORD.



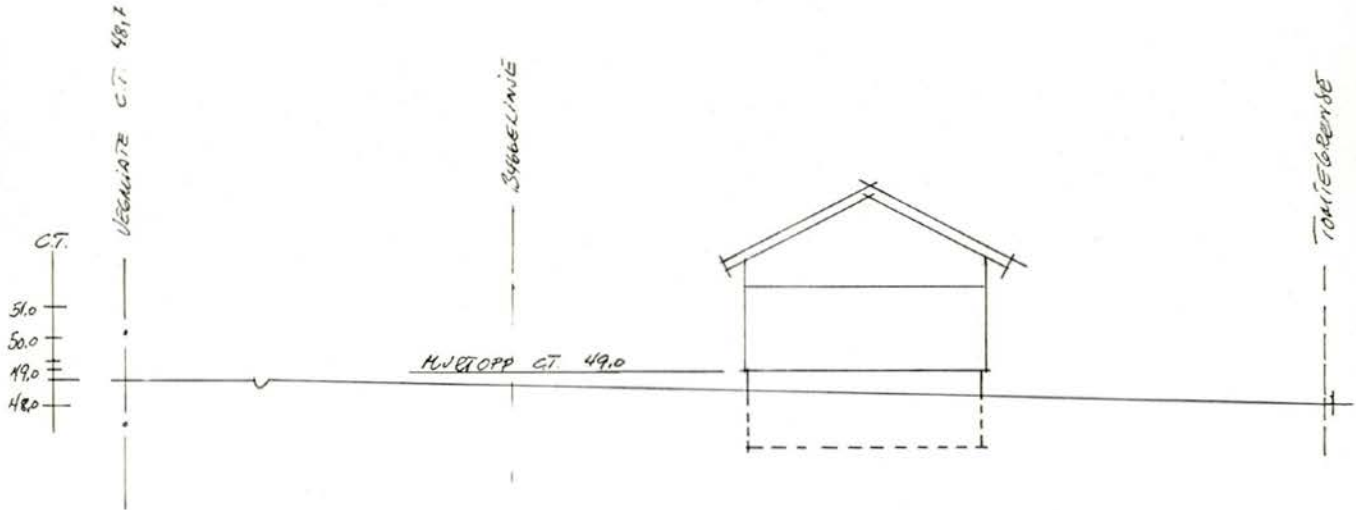
ØST.



FRASADER -		Msk.	Dato	4/5-79
ODDVAR OLSEN, SMITT.		1:50	Tegn.	T. Seta.
FAIRBANKSV. GRUBHEI.				
<u>T. Seta.</u>			TS 7912	



4 2 4 C 5 / 6817397 Geomatikk
24/1/143 BYG B8 - Tegninger



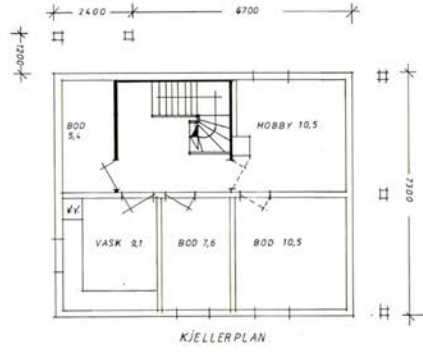
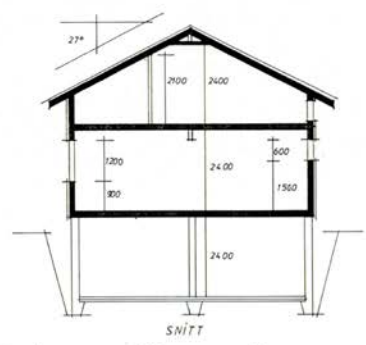
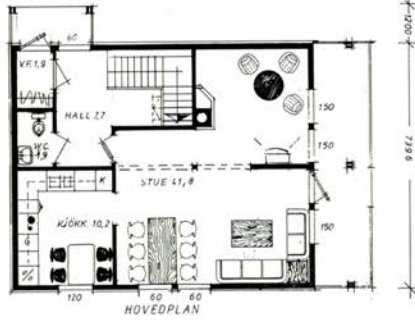
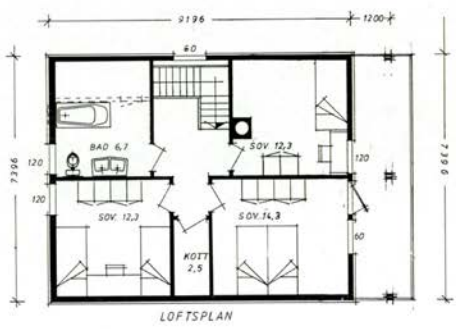
ODDUAR OLSEN

SNITT A-A

MÅL 1:200

D400.84

S. ELVEBAKK



Sak 184 behandlet av
 RANA BYGNINGSRÅD
 27/10-84
 Vedlekt Coridan m/tegningsblad
 For Bygningstilsyn JBN

BYGGHERRE	ODDVAR OLSEN	KUNDE NR	1848-01000000-EP-MC	S.Ø.	20.11.84
BYGGERPLAS	FAIRBANKSVEI, GRUBHEI				
PLANER-SNITT		BEVERING		SIGN.	DATE
TEGN	B. EILAND				
MÅL	1:100				
BERNHARD OLSEN A/S	8610 GRUBHEI	DATE	04.06.84	TEGN. NR.	
TH. MO I RANA 087 - 31333					

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BERNHARD OLSEN A/S ikke medvirker i.



RANA KOMMUNE

TEKNISKE ETATER

SENTRALBORD 52 500 - POSTBOKS 173

8601 MOIRANA



4 2 4 C 1 / 6817393 Geomatikk
24/1/143 BYG B1 - Ferdigattest

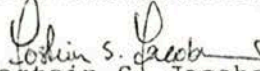
Oddvar Olsen
Fairbanksvn. 15
8610 GRUBHEI

DATO 19. febr. 1985
DERES REF.
VÅR REF. Bygn.ark.JSJ/ec

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det midler-
tidig brukstillatelse for bolighus.....
på eiendommen Fairbanksvn. 15 · 8610 GRUBHEI.....
eier Oddvar Olsen.....

RANA BYGNINGSVESEN


Joŕstein S. Jacobsen

bygn.kontrollør

Byggestart 06.07.84


Areal under 120 m²

Gjenpart til:

Ingeniørvesenet, her

Kommunekassereren, her

Feiermesteren, her

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 09.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	24	Bnr:	1	Fnr:	143	Snr:	
Adresse:	Fairbanksveien 15, 8610 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	8 år	2013	2024

Kommentar: Feietjenesten anbefaler at skorsteinen feies og kontrolleres før eierskifte.

Tilsyn med fyringsanlegg

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

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

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

Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale	Under oppfølging

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
12.10.2023	Vedtak om pålegg	29.02.2024

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.

Tomi Christian Johansen / Aktiv

Fra: Firmapost <mobo@mo.bbl.no>
Sendt: mandag 12. februar 2024 13:51
Til: Eva Pedersen / Aktiv
Emne: SV: Innhenting informasjon om feste - 1802230146

Hei
Avtalt festeavgift for inneværende år er kr. 1.162. Forfallsdato 30/5-24

Neste avtalte regulering: 01.01.2026
Festeavgiften ble sist regulert: 01.01.2016
Avtalt utløp festekontrakt: 01.01.2066

Fester er ajour med betaling av festeavgift pr dags dato.

Når bolig overdras MÅ vi få beskjed om ny eier.

Med vennlig hilsen
for MOBO Helgeland BBL

Ola Wiik Sjøberg
konsulent
48007836

Fra: Eva Pedersen / Aktiv <eva.pedersen@aktiv.no>
Sendt: onsdag 7. februar 2024 09:37
Til: Firmapost <mobo@mo.bbl.no>
Emne: Innhenting informasjon om feste - 1802230146

Hei,

her er dere fremfestere.

Se vedlegg.

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

Fairbanksveien 15

Nabolaget Øvre Gruben/Gammeljordet - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høyblokken Fairbanksveien Linje 373	1 min 0.1 km
Mo stasjon Linje F7	8 min 5.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	14 min

Skoler

Gruben barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 836 elever, 48 klasser	7 min 4.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	7 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Grubhei	13 min
-----------------------	--------

«Flott plass å bo på»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

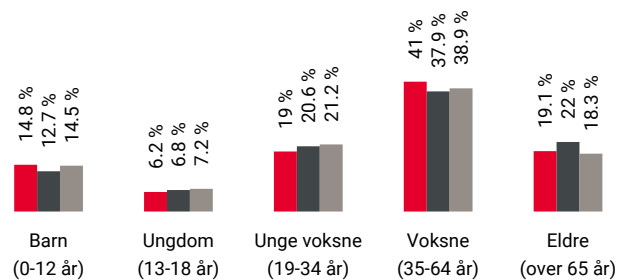
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Gruben/Gammeljordet	1 003	464
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Englia barnehage (0-5 år) 63 barn	15 min 1.3 km
Revelheia barnehage (1-5 år) 54 barn	22 min 1.7 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 62 barn	23 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	18 min 1.5 km
Bunnpris Gruben PostNord	21 min 1.6 km

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 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



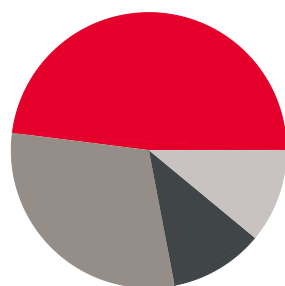
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Gammeljordet grusbane Ballspill	11 min	0.9 km
	Gruben Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	15 min	1.2 km
	Feel24 Mo Gruben	21 min	
	Feel24 Mo Sentrum OTO	8 min	

Boligmasse



- 48% enebolig
- 11% rekkehus
- 30% blokk
- 11% annet

«Trygt og godt med mye barn»

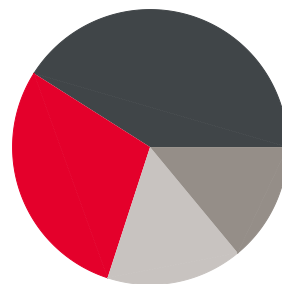
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Byporten Mo i Rana	8 min
	Apotek 1 Mo Handelspark	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

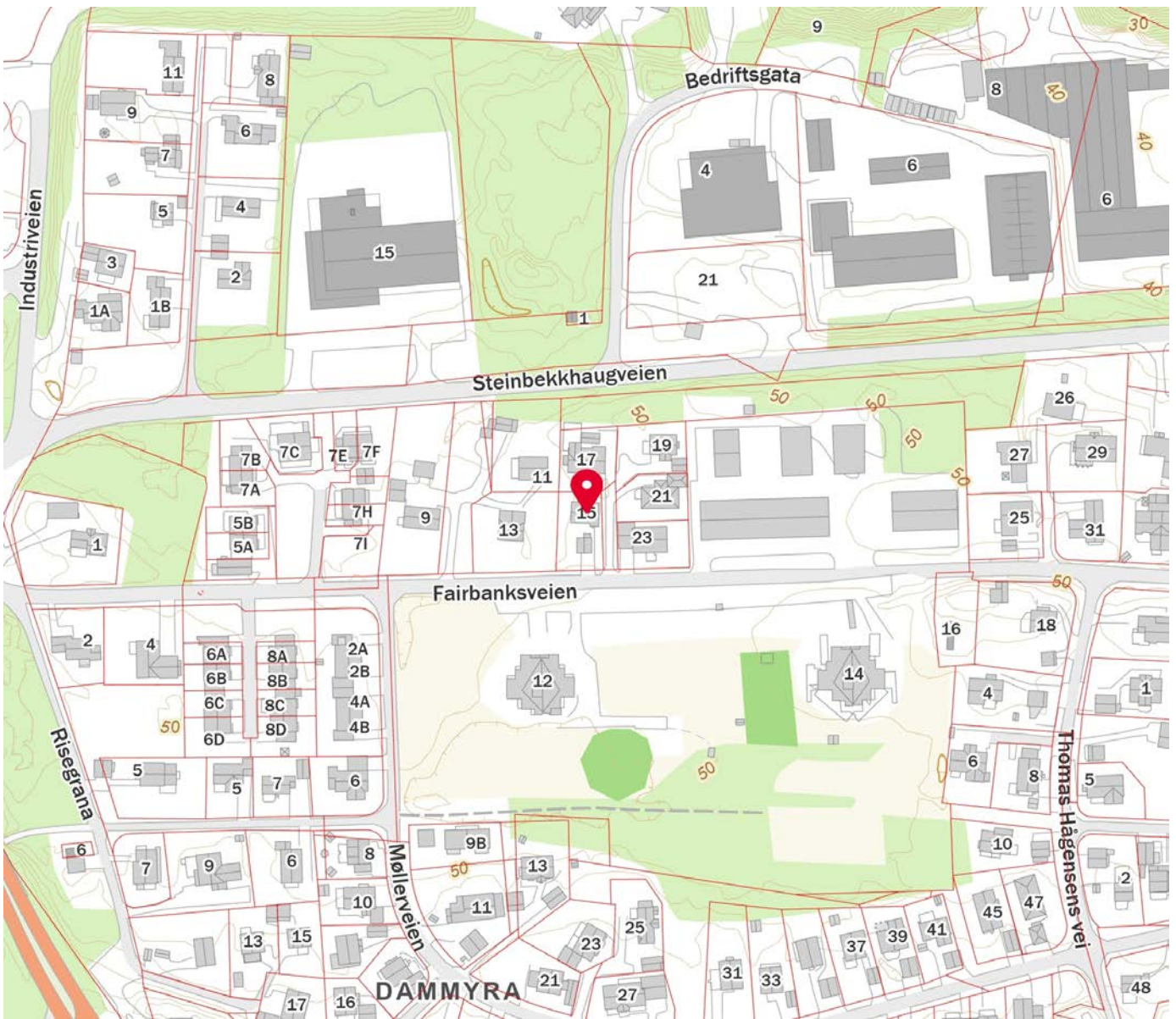
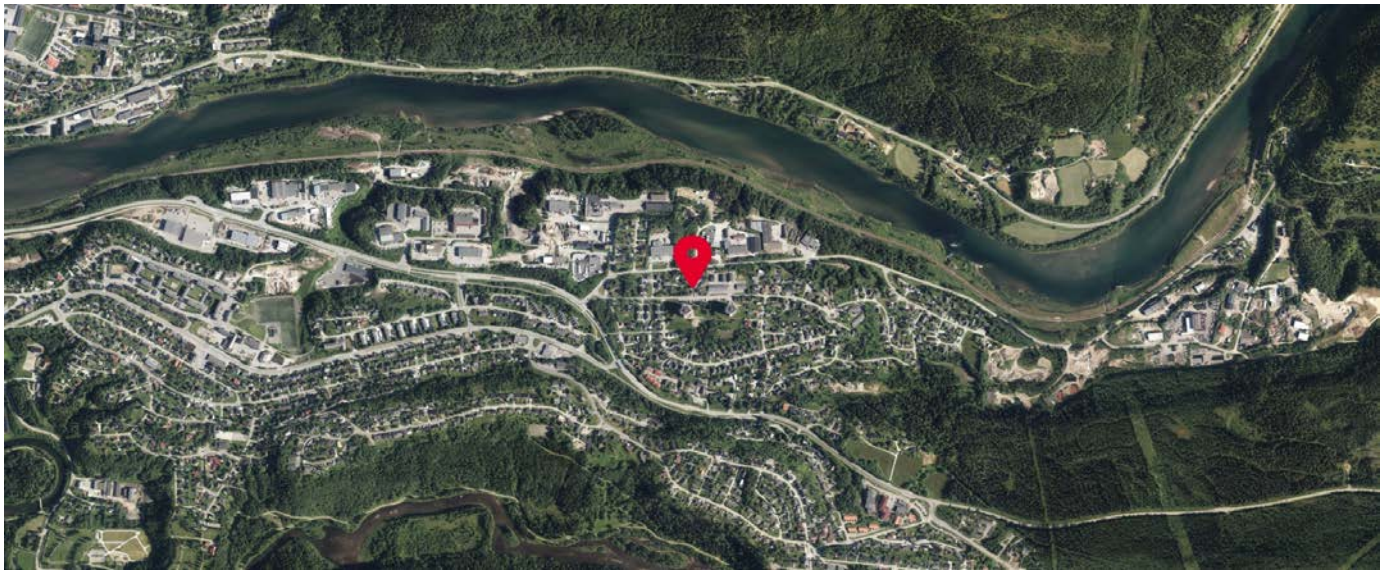
44%

- Øvre Gruben/Gammeljordet
- Mo i Rana
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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: Fairbanksveien 15
8610 MO I RANAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802230146

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:

03.07.2024

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