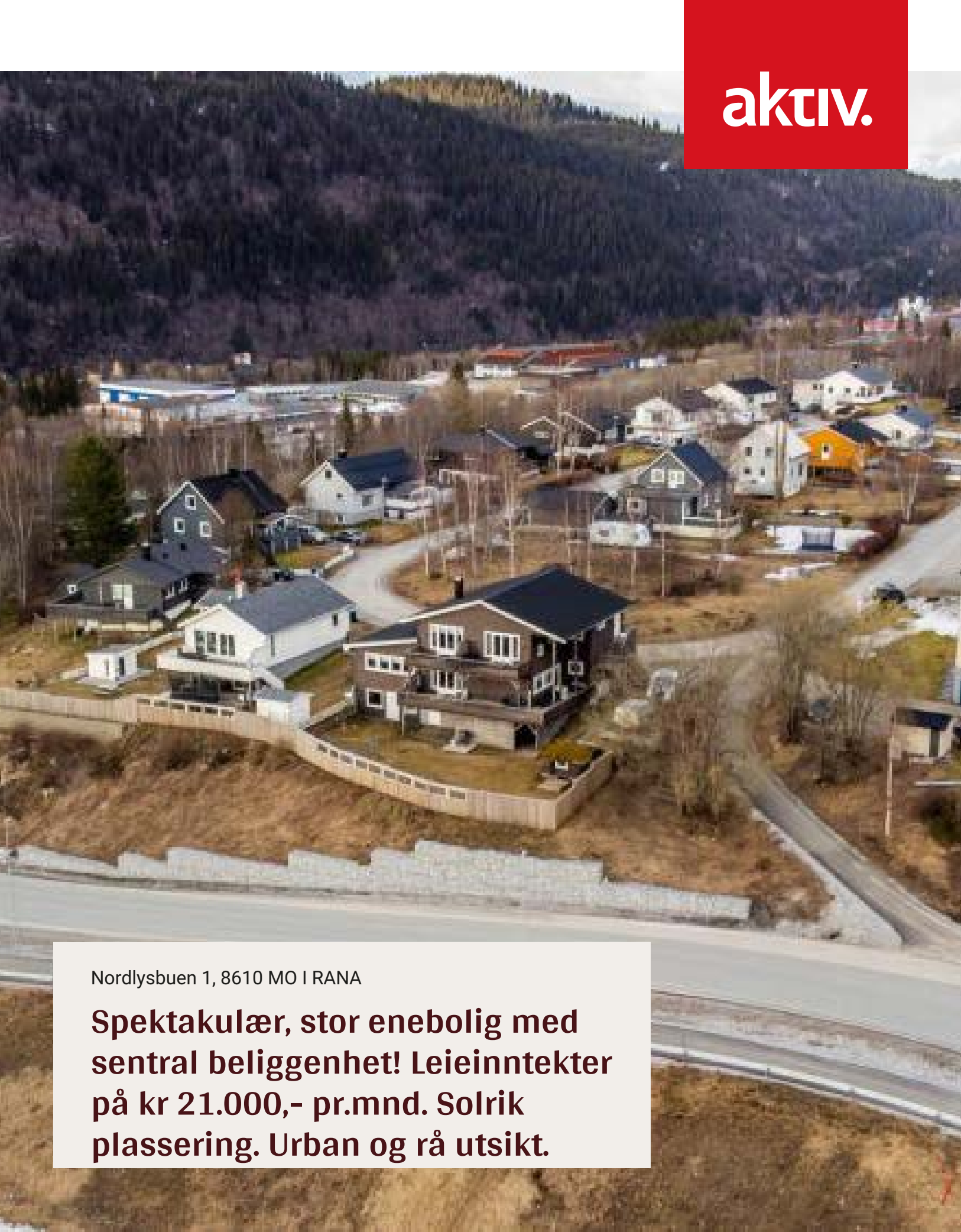




aktiv.

Nordlysbyggen 1, 8610 MO | RANA

Spektakulær, stor enebolig med sentral beliggenhet! Leieinntekter på kr 21.000,- pr.mnd. Solrik plassering. Urban og rå utsikt.



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 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 191 640,-
Total ink omk.: Kr 7 091 640,-
Selger: Inger Johanne Larsen
Jon Dagfinn Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total: 398/432 m²
Tomtstr.: 713.9 m²
Soverom: 8
Antall rom: 34
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 187

Oppdragsnr.: 1802230047

Spektakulær, stor enebolig med sentral beliggenhet! Leieinntekter på 21.000,-

Spektakulær, stor enebolig med sentral beliggenhet!

Høye leieinntekter og alt i alt en spennende eiendom.

- 432kvm BRA!
- Omfattende oppgraderinger 2008-2011
- Direkte inngang til boligen fra garasje via vaskerommet
- Depot/hems i garasje samt garasjeportåpner
- Montert luft til vann varmepumpe
- Lagt vannbåren gulvvarme i kjøkken og stue
- Koblet vannbåren varme til radiatoranlegg
- Store terrasser
- Solrikt!
- Urban og rå utsikt!
- Godt med parkeringsplasser på tomt
- Barneskole like ved, samt idrettsanlegg/fotballbane og ikke minst Max Arena
- Leieinntekter på 21.000,- pr. i dag:
- Utleiedelen i sokkeletasjen har blitt rehabilitert grunnet forsikringsskade
- Stort uinnredet rom i sokkeletasjen med innlagt vann, avløp og strøm
- Gangavstand til "alt"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Nabolagsprofil	123
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 398 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 432 m²

TBA: 70 m²

Enebolig m/2 utleiedeler

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 65 m² Hoveddel: Bod og Teknisk rom Leilighet i sokkel: Entré/stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Wc, Soverom 1 og Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 201 m² Hoveddel: Entré/hall, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Gang, Bad/wc/vaskerom, Bod, Trapperom, Omklingsrom, Stue, Spisestue, Vaskerom og Garasje

2. etasje

BRA-i: 66 51 m² Hoveddel: Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc og Stue Leilighet i 2. etasje: Entré, Soverom, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom og Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse til hoveddel

2. etasje

8 10 m² Terrasse 2. etasje, hoveddel Terrasse til 2. etasje, leilighet

Sokkeletasje (uinnredet hybel)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Uinnredet rom

Ikke målbare arealer

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal. Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Det bemerkes også at det innredede rommet i sokkeletasjen er medtatt i boligens bruksareal som egen etasje. I rommet er det tiltenkt å innrede hybel.

Vegger mellom boenhetene er ikke medtatt i bruksarealet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

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

Brannceller:

- Det er ikke tilfredsstillende branncelleinndeling mellom selvstendig boenhet i sokkeletasjen og hovedboligen.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom boenhetene i 2. etasjen på kaldloftet.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom garasje og bolig.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente originale bygningstegninger datert 05.09.1964, godkjente bygningstegninger datert 07.03.1974, samt godkjente bygningstegninger ifm. ombygging datert 04.05.2008.

I ettertid/under byggingen er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Deler av rommet som på siste godkjente bygningstegninger er betegnet som "garasje" er innredet til kjøkken, gang og vaskerom.

- Det er også utført enkelte mindre endringer som ikke medfører søknadsplikt.

2. etasje:

- Etagens har en noe annerledes rominndeling enn hva godkjente bygningstegninger tilsier, men ikke noen endringer av vesentlig karakter.

Sokkeletasje:

- Det foreligger ikke andre tegninger av sokkeletasjen enn de originale tegningene fra 1964, etter boligen ble ombygd i 2008 er det utført vesentlige endringer i sokkeletasjen samt etablert en selvstendig sokkelleilighet. Leiligheten er ikke godkjent av Rana kommune.

Fasade:

- I følge med endringene listet opp ovenfor er det også utført fasadeendringer som

flytting av vindu, endring av størrelse etc.

Ferdigattest:

- Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1965. Det er ikke utstedt ferdigattest for den omsøkte ombyggingen i 2008.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få utstedt ferdigattest på bygget

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendige for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

713.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 768.

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Gruset innkjørsel og gårdsplass

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Boligen ligger i Nordlysbuen med utsikt mot Gruben fotballbane og kort avstand til butikk, Gruben samfunnshus og restauranter. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Omlag 400 meter fra besinstasjon og nye Gruben barneskole. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m
Solrikt!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gruben.

Skolekrets

Gruben.

Offentlig kommunikasjon

Svært gode bussforbindelser like i nærheten av eiendommen.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, med grunnmurer av betong og lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltapp.

Verditakst

Kr 6 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring, datert 08.05.2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele bade oppe er helt nytt og utført av kurt's byggservice

Arbeid utført av: Kurt's,byggservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Alt nytt

Er arbeidet byggemeldt?

Beskrivelse: Vet ikke

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

Ja.

Beskrivelse: Tilbakeslag fra kommunen, fikk dreneringsvann inn pga kommune ikke hadde spylet og holdt hovedledningen ren før smuss... men nå er alt spylt og gjort rent så alt er fint og greit.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gått igjennom med kamera i hele drenering, så nå er alt fint og rent, etter at alt er spylt og rengjort.

Arbeid utført av Recover

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

Ja.

Beskrivelse: Se svar fra tilbakeslag

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

Ja.

Beskrivelse: Se takst

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

Ja.

Beskrivelse: Det er litt skjevt i stuegulvet, men står forklart fra takstmann

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mye nye kontakter og ledninger er nye, samt over benkeplate nede i kjellerleiligheta

Arbeid utført av: Recover

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

Ja.

Beskrivelse: Linea har hatt kontroll på hele huset 2021, og alt er godkjent og greit pr 1 dag 2023

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade på huset vart omgjort fra 2008-2011

Arbeid utført av: haugen kurt

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Beskrivelse: Vi leier ut 2 leiligheter

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Den ene oppe er godkjent, men ikke nede, men er leid ut i alle år

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

Ja.

Beskrivelse: Huset er totalt ombygd 2008-2011

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Usikker pga det er ikke vi som har bygget det om.

Tilleggs kommentar:

Huset er oppgradert innvendig med nymalt 4 av 5 soverom, stue og spisestue, samt kjøkkenet er og malt. Kjøkkenet har vi fått spraylakert av fagfolk, stue oppe er malt samt gangen nede og trappegang og trapp, det er og satt inn ny ovn i stua oppe. Nesten hele leiligheten nede som vi leier ut er oppgradert, nye gulv på stue/kjøkkenet, begge soverom og mellomgang, nye vegger i stua/ kjøkkenet, ny tapet i mellomgang, malet opp begge soverom, og satt opp nytt kjøkken og 2 nye dører inn til soverom, så leiligheten er blitt utført av recover og meget bra gjort.

Innhold

1.etasje:

Entré/hall, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Gang, Bad/wc/vaskerom, Trapperom, Omklingsrom, Stue, Spisestue, Vaskerom, Bod og Garasje

2.etasje:

Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Stue

2. etasje (leilighet)

Entré, Soverom, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom og Stue

Kjelleretasje(hovedbolig) : Bod og Teknisk rom

Sokkeletasje (leilighet):

Entré/stue, Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom, Wc, Soverom 1 og Soverom 2

Sokkeletasje(uinnredet hybel): Uinnredet rom

Standard

Stor enebolig med unik og sentral beliggenhet.

Høye leieinntekter og alt i alt en spennende eiendom!

Mulig generasjonsbolig, rent utleieobjekt eller stor enebolig med utleie?

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

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 3.

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

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Ufagmessig utførelse av tak/vegg beslag på taket til inngangspartiet og taket til garasjen,

Overbåndene til takrennekrokene er skrudd gjennom taktekket på taket til inngangspartiet.

Stedvis ufagmessig utførelse av beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Taksperrer har noe svertesopp som følge av begrenset ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Trappen til 2. etasjen har noe skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater

Stedvis ufagmessig/manglende avslutninger av gulv og listverk.

Det er påvist heksesot/støvkondens i himlingen i 2. etasje.

Gulvet i sokkeletasjen er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Eldre håndtak i sokkeletasje har slitasje etter bruk og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromstapet slipper i bunn og har rift i hjørner.

Utett gjennomføring kobberrør og kabler i vegg.

Dør inn til badet har fuktsvell og maling flasser.

Noen sår/flenger i våtromstapet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sår og skader i nedrekant av innredningen.

Manglende mykfuge mellom servant og vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvell i bunn av innredningen.

Manglende endelokk/endelist på benkeplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Skapdør over komfyr tar i komfyren ved åpning/lukking.

Mindre sår/hakk i kanter på benkeplate.

Manglende fuge mellom benkeplate og vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Sokkeletasje (leilighet) > Kjøkken > Avtrekk

Avtrekk føres ikke ut av bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Sokkeletasje (leilighet) > Wc > Overflater og konstruksjon

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

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør av soil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet 2.etasje

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Terrassene og søyler har noe skjevheter.

Bæringen til terrassen er ikke dimensjonert iht. dagens krav.

Det er ikke etablert dryppkant på spilene på rekkverket, og spilene er noe ujevnt kuttet.

Deler av terrassedekket er ikke festet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet sokkeletasje

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering

Det mangler stedvis klemlist på vorteplasten.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takteking

Taktekket/undertaket til garasjen/kjøkken, (Nordøst) gir etter ved trykkbelastning.

Takkonstruksjonen til garasjen er innvendig kledd, og dermed er det ikke mulig å besikte undertaket for eventuelle lekkasjer. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Stedvis noe knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Radon

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Feietjenesten anbefaler at tilsyn blir utført før eierskifte.
Siste feiing og tilsyn er ikke utført, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112).
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne langs røret og inn i konstruksjonen uten å bli stoppet.
Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.
Utett avslutting av belegg ved dørterkel.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulvet på våtrommet har flere nivåer og har ujamnt fallforhold og kuler.
Sokkelflis er montert utenfor trepanel på veggen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjone
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. etasje (leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Generell

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

Våtrommet er ikke oppført med fuktsikker løsning i våtsoner på vegger.

Svikt i gulv ved trykkbelastning.

Fuktsvell på innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner (kjøkken).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

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.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje med direkte inn/utgang fra boligen via bod.

Diverse

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.

Tilsyn med fyringsanlegg:

Enhet: H0101

Hyppighet: 4år

Sist utført: 2014

Sist forsøkt utført: 2018

Tilsyn med fyringsanlegg

Feietjenesten anbefaler at tilsyn blir utført før eierskifte

Det foreligger godkjente originale bygningstegninger datert 05.09.1964, godkjente bygningstegninger datert 07.03.1974, samt godkjente bygningstegninger ifm. ombygging datert 04.05.2008.

I ettertid/under byggingen er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Deler av rommet som på siste godkjente bygningstegninger er betegnet som "garasje" er innredet til kjøkken, gang og vaskerom.
- Det er også utført enkelte mindre endringer som ikke medfører søknadsplikt.

2. etasje:

- Etasjen har en noe annerledes rominndeling enn hva godkjente bygningstegninger tilsier, men ikke noen endringer av vesentlig karakter.

Sokkeletasje:

- Det foreligger ikke andre tegninger av sokkeletasjen enn de originale tegningene fra 1964, etter boligen ble ombygd i 2008 er det utført vesentlige endringer i sokkeletasjen samt etablert en selvstendig sokkelleilighet. Leiligheten er ikke godkjent av Rana kommune.

Fasade:

- I følge med endringene listet opp ovenfor er det også utført fasadeendringer som flytting av vindu, endring av størrelse etc.

Ferdigattest:

- Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1965. Det er ikke utstedt ferdigattest for den omsøkte ombyggingen i 2008.

Branncelleinndeling:

- Det er ikke tilfredsstillende branncelleinndeling mellom selvstendig boenhet i sokkeletasjen og hovedboligen.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom boenhetene i 2. etasjen på kaldloftet.

Det er dermed avvik mellom opprinnelig, godkjent planløsning og dagens planløsning.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme, vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 900 000

Kommunale avgifter

Kr 25 859

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fordelt slik: Fastgebyr vann, kr 1 393,75, Fastgebyr avløp, kr 1 536,25, Eiendomsskatt, kr 5 847,00
Vanngeb areal, kr 8 212,05, Avløpsgeb areal, kr 8 870,40.

Det tilkommer årsgebyr fra HAF, pålydende ca. kr 10 012,- pr. år

Eiendomsskatt

Kr 5 847

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 1 061 728

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 3 822 220

Formuesverdi sekundær år

2020

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 187 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:

1833/22/187:

11.02.1965 - Dokumentnr: 519 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:22 Bnr:97

29.06.2006 - Dokumentnr: 3098 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:22 Bnr:268

14.06.2022 - Dokumentnr: 637044 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:1833 Gnr:22 Bnr:566

Vederlag: NOK 16 074

Omsetningstype: Annet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, dog dette gjelder fra byggeår 1965.
Det er ikke mottatt ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse etter ombygging.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.1965.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner

Id: 3029

Navn: Gruben sentrum

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.11.1982

Delareal: 10kvm

Formål:

Kjørevei

Delareal:

703kvm

Formål:

Boliger

Feltnavn:

BO

Id: 3077

Navn:

Områderegulering for Gruben bydelssentrum

Plantype:

Områderegulering

Status:

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse:

18.06.2018

Delareal:

1kvm

Formål:

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn:

o_SVT

Adgang til utleie

Boligen har totalt 2 utleiedeler, hvorav den ene er godkjent.

Den godkjente utleiedelen ligger i 2. etasjen og er en selvstendig boenhet.

Utleiedelen inneholder følgende rom: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Den andre utleiedelen ligger i sokkeletasjen, men er ikke godkjent hos Rana kommune.

Utleiedelen i sokkeletasjen er også en selvstendig boenhet, og inneholder følgende rom:

Entré/stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, wc og 2 soverom.

Boenhetene leies pr. i dag ut for til sammen 21 000,- pr mnd.

Det er kjøpers eget ansvar å risiko å besørge eventuell godkjennelse av ikke godkjent utleiedel.

Utdrag fra Tilstandsrapport, datert 03.05.2024 vedr. utleie:

Motakst AS anbefaler at man søker Rana kommune om godkjenning av utleiedelen i sokkeletasjen, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se eget avsnitt i Tilstandsrapporten). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet (se eget avsnitt i Tilstandsrapporten).

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal

være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000,00))

191 640,- (Omkostninger totalt)

7 091 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 191 640

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% 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 har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

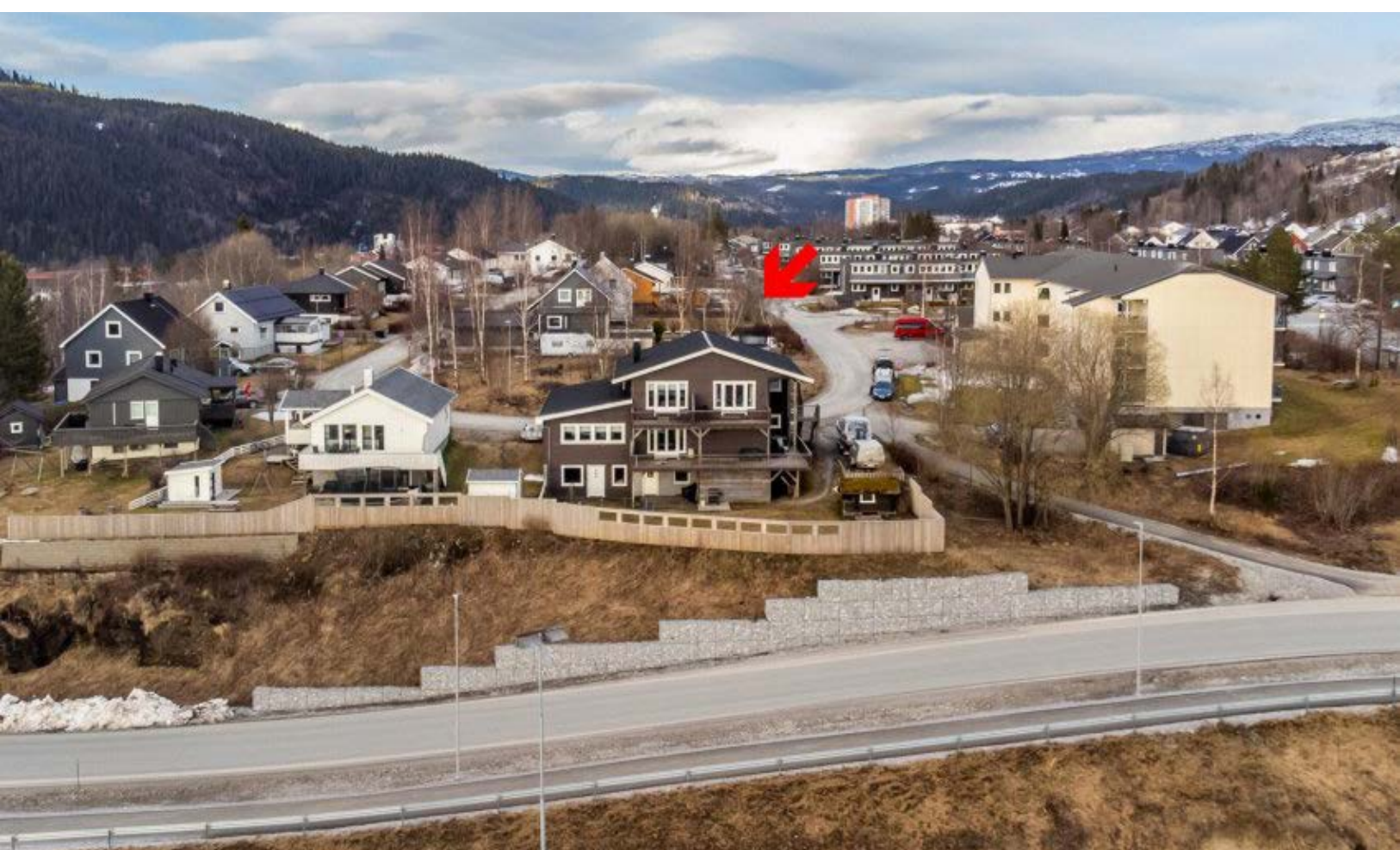
Ansvarlig megler

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

08.05.2024













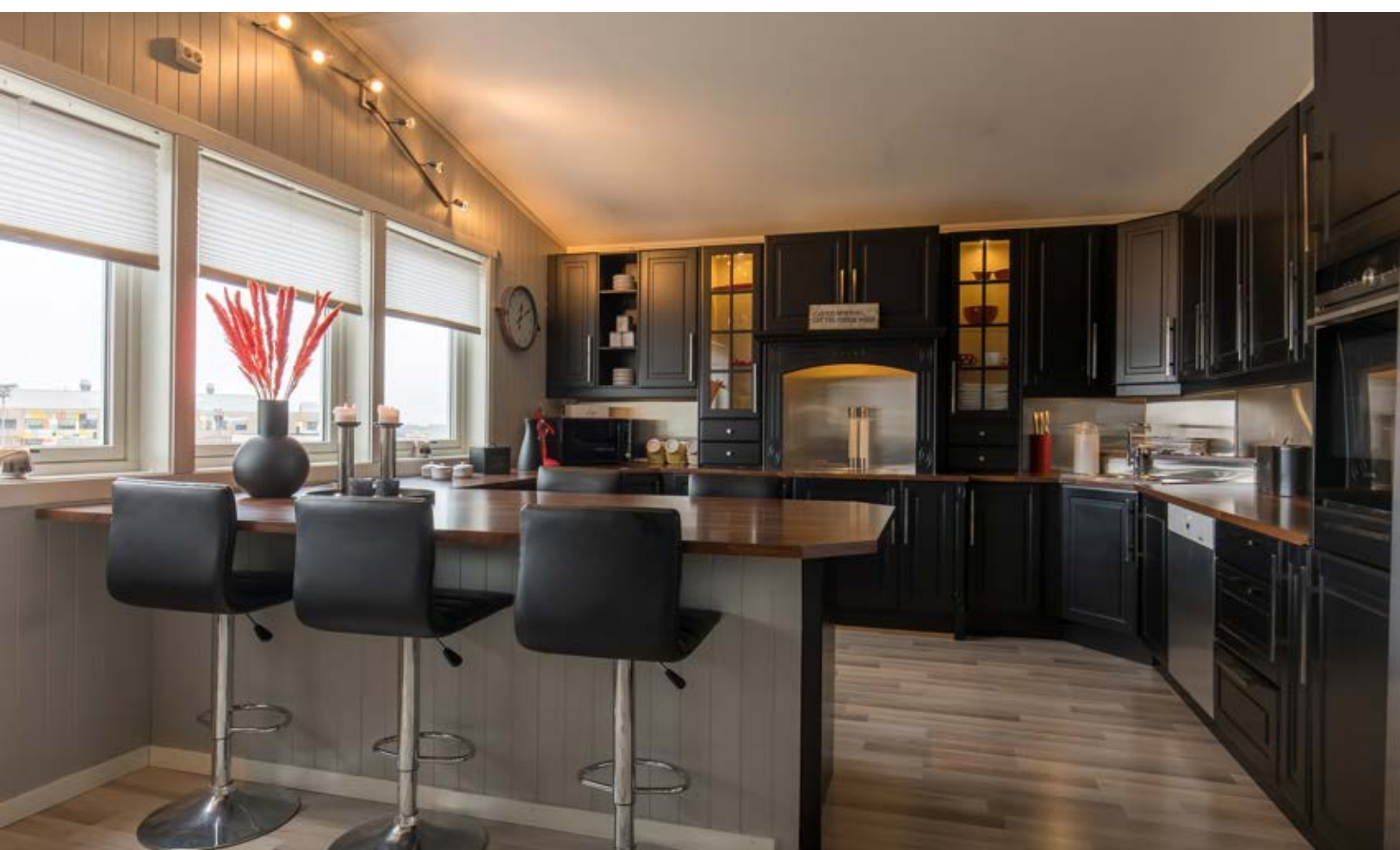




































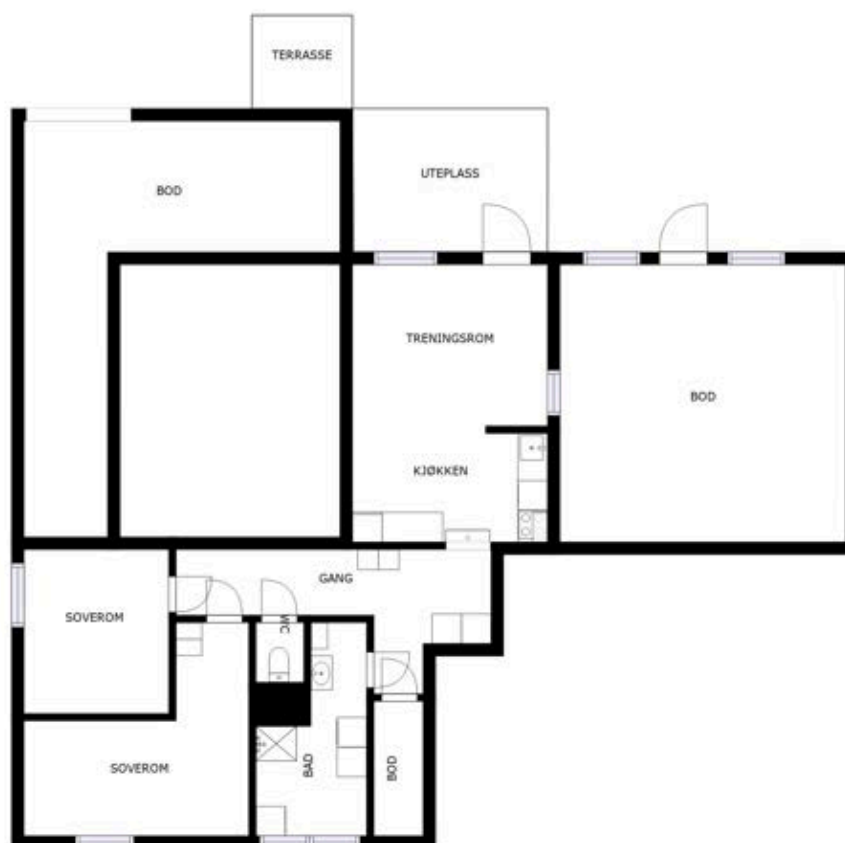






Illustrasjonen av etasjens utformning er en illustrasjon. Målestokken for etasjen er 1:50.

INVICO



Illustrasjonen av etasjens utformning er en illustrasjon. Målestokken for etasjen er 1:50.

INVICO

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

 Nordlysbyen 1, 8610 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 22, bnr. 187

Markedsverdi

6 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 432 m² BRA-i: 398 m²



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 20914-1151

Referansenummer: XQ3019

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Lars Emil Brattland



**MO
TAKST**



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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	432 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	432 m ²
Totalpris	6 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

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

Det foreligger godkjente originale bygningstegninger datert 05.09.1964, godkjente bygningstegninger datert 07.03.1974, samt godkjente bygningstegninger ifm. ombygging datert 04.05.2008.

I ettertid/under byggingen er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Deler av rommet som på siste godkjente bygningstegninger er betegnet som "garasje" er innredet til kjøkken, gang og vaskerom.

- Det er også utført enkelte mindre endringer som ikke medfører søknadsplikt.

2. etasje:

- Etasjen har en noe annerledes rominndeling enn hva godkjente bygningstegninger tilsier, men ikke noen endringer av vesentlig karakter.

Sokkeletasje:

- Det foreligger ikke andre tegninger av sokkeletasjen enn de originale tegningene fra 1964, etter boligen ble ombygd i 2008 er det utført vesentlige endringer i sokkeletasjen samt etablert en selvstendig sokkelleilighet. Leiligheten er ikke godkjent av Rana kommune.

Fasade:

- I følge med endringene listet opp ovenfor er det også utført fasadeendringer som flytting av vindu, endring av størrelse etc.

Ferdigattest:

- Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1965. Det er ikke utstedt ferdigattest for den omsøkte ombyggingen i 2008.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan

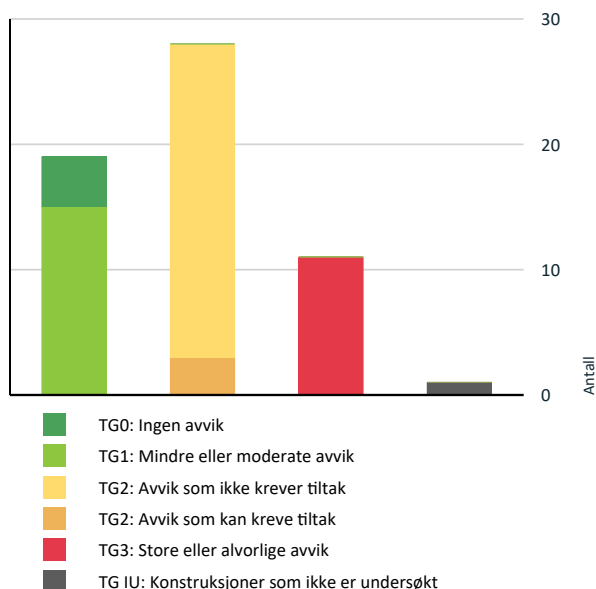
-/bruksendringer, samt få utstedt ferdigattest på bygget Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

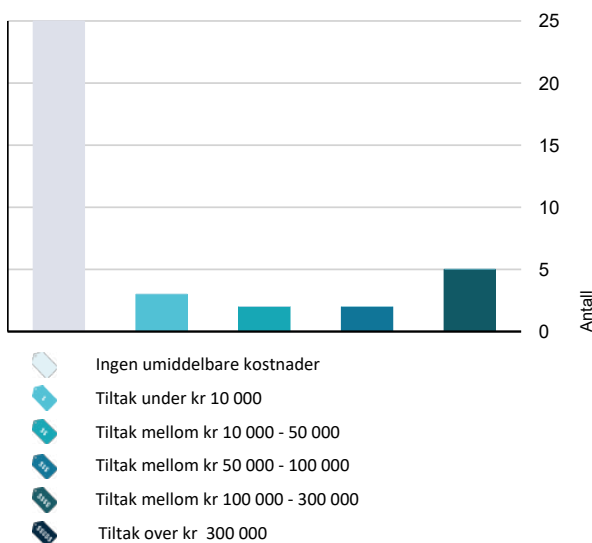
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/ garasje og 2 utleiedeler

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje (leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet sokkeletasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Sokkeletasje (leilighet) > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet 2.etasje [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GARASJE OG 2 UTEIEDELER



Byggeår
1965

Kommentar
Boligen ble byggegoddkjent den
05.09.1964 og fikk utstedt
ferdigattest den 12.03.1965.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier, og utleiedelene utleid.

Standard
Boligen holder generelt godt standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger/vedlikehold må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

År	Arbeid	Beskrivelse
2008	Ombygging	Boligen er ombygd og modernisert i perioden 2008 - 2011.

UTVENDIG

Takteking

Taket er tekket med asfaltapp/selvbyggerpapp. Besiktet fra taket.
Taktekket er fra ca. 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekket/undertaket til garasjen/kjøkken, (Nordøst) gir etter ved trykkbelastning.
Takkonstruksjonen til garasjen er innvendig kledd, og dermed er det ikke mulig å besikte undertaket for eventuelle lekkasjer. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekket og undertaket.
Fjerning av mose på taktekket bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stedvis mosegroing i taktekket.



Kontroll av taktekket.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av ubehandlet metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse av tak/vegg beslag på taket til inngangspartiet og taket til garasjen, Overbåndene til takrennekrokene er skrudd gjennom taktekket på taket til inngangspartiet. Stedvis ufagmessig utførelse av beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tak/vegg beslag må monteres bak kledningen for å hindre at vann trenger seg inn bak beslaget.

Det er fare for vanninntrengning rundt skruen på overbåndet til takrennekroken, denne må skrus fast før taktekket legges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overbånd er skrudd ned utenpå taktekket.



Tak/vegg beslag er montert utenpå kledningen.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 15 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at taksmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen ved siden av garasjeporten går nesten helt ned mot terrenget.

Ufagmessig innfestning av kledningen rundt om.

Spikrene er stedvis spikret for langt inn i panelen, noe som vil forkorte levetiden på kledningen.

Enkelte spiker stikker ut fra panelen.

Det er stedvis spikret for langt opp på panelen, slik at panelen ikke blir klemt tilstrekkelig mot panelet under.

Kledningen på garasjen ved fasade nord er montert for høyt opp, og dekker ikke over vindsperren.

Det mangler musebånd/lusing i nedre kant bak kledningen.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot sokkelen ved fasade vest.

Stedvis avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen der dette mangler.

Musebånd/lusing bør etableres.

Overflatebehandling av enkelte fasader bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ufagmessig innfestning av kledning.



Manglende musebånd.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert presenning.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Taksperrer har noe svertesopp som følge av begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Begrenset ventilasjon i raft.



Fuktmåling i takkonstruksjon.



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Vinduet i entrén til leiligheten i 2. etasjen på fasade øst er punktert.

Vinduer mangler stedvis utvendig ventilrist.

Enkelte vinduer mangler vannbrett.

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendige ventilrister bør monteres der dette mangler.

Vannbrett bør monteres der dette mangler.

Enkelte vinduer bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Punktert vindu.



Manglende vannbrett på vindu.



Bungel i beslag.

TO 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008. Døren har montert kodelås.

Inngangsdør til leiligheten i 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.

Inngangsdør sokkeletasje (leilighet): Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.

Inngangsdør sokkeletasje (uinnredet rom): Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.

Terrassedører: Isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.

Inngangsdør til garasjen: Isolert dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Døren til balkongen i leiligheten i 2. etasje er noe vanskelig å lukke.

Terrassedører i 2. etasje har noe utvendig fuktsvell i nedre del.

Pakningen på inngangsdøren til leiligheten i sokkeletasjen og hovedetasjen har skader.

Døren til garasjen har ikke montert dørvrider.

Det mangler låsebeslag på hovedytterdøren, og låsen er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskiftning av skadede pakninger bør påregnes.

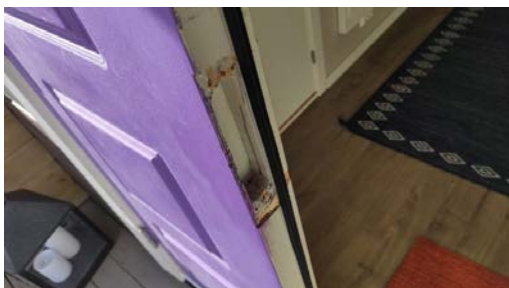
Det må monteres låsebeslag på hovedytterdøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktsvell i nedre del av dørblad.



Manglende låsebeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse (2. etasje) på ca. 8 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på terrassen i 1. etasje. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse (leilighet i 2. etasje) på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på terrassen i 1. etasje.. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse (1.etg) på ca. 52 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Det er nylig etablert nye rekkverk på terrassen i 1. og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Terrassene og søyler har noe skjevheter.

Bæringen til terrassen er ikke dimensjonert iht. dagens krav.

Det er ikke etablert dryppkant på spilene på rekkverket, og spilene er noe ujevnt kuttet.

Deler av terrassedekket er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved eventuell utskiftning av rekkverk anbefales det å bygge rekkverk iht. dagens høydekrav.

Overflatebehandling av terrassedekket bør påregnes.

Det anbefales å forsterke bæringen til terrassen.

Terrassedekket må festes til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende kledningsbord.



TO 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang: Trapp av tre til repos. Tett rekkeverk av tre.

Trapp til leilighet i 2. etasje: Trapp av tre til to repos. Stående rekkeverk og gelender. Rekkeverket har en høyde på ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkeverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkeverk i trapper.

Rekkeverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkeverk på mellomrepos og returrekkeverk på repos.

Trappen til 2. etasjen har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til hovedinngang.



Kontroll av rekkeverkshøyde.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Gulv er dekket med parkett, laminat og belegget og malt betonggulv.

Vegger er dekket med malte panelplater, malte plater, tapet, malt tapet, trepanel og malt betong.

Himlinger er dekket med malt panel, malt trepanel og malte plater.

Tilstandsrapport

Gulvene i entré og gang i hovedetasjen er skiftet ut.
Soverom i leiligheten i kjelleretasjen er pusset opp og malt.
Det er lagt nye gulv, vegger og tapet i stue/kjøkken i leiligheten i sokkeletasjen.
Nye gulv på soverom og gang i leiligheten i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis ufagmessig/manglende avslutninger av gulv og listverk.
Det er påvist heksesot/støvkondens i himlingen i 2. etasje.
Gulvet i sokkeletasjen er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe utbedringer avslutninger av listverk og gulv bør påregnes.
Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ufagmessig avslutning av gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 33 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i leiligheten i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 14 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Målt avvik i sokkeletasje (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

- Stedvis noe knirk i gulv.

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.

Kostnadsestimatet er vurdert utifra at alle gulv rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Den gamle delen av bygget er ikke utført med radonsperre.
Det er etablert radonsperre samt radonbrønn i den utbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke utført radonmåling. Leiligheten er i dag leid ut, så det må utføres radonmåling iht. Strålevernforskriften.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonbrønn.

Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peis med innsats i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i stuen i 2. etasje. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført i 2014, sist forsøkt utført 2018, ingen anmerkninger.
Siste feiing ble utført i 2020, sist forsøkt feiet 2022. Manglende utført feiing 2022 begrunnet med at det mangler takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feietjenesten anbefaler at tilsyn blir utført før eierskifte.

Siste feiing og tilsyn er ikke utført, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted, eventuelle avvik må lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Hulltaking ble utført mot terreng fra rom i sokkeletasjen ved trapp.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.
Det ble utført fuktsøk på betonggulv i sokkeletasjen, og forhøyde fuktverdier ble målt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

For å forhindre fuktoppsug i kjellergulv må det etableres plast under gulvet.

Se ytterligere beskrivelse under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktsøk med forhøyd fuktverdi.



Fuktmåling utført 24.05.2024.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til 1.etasje. Inntrinn tekket med belegg.
Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje. Inntrinn er delvis tekket med teppebelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112)

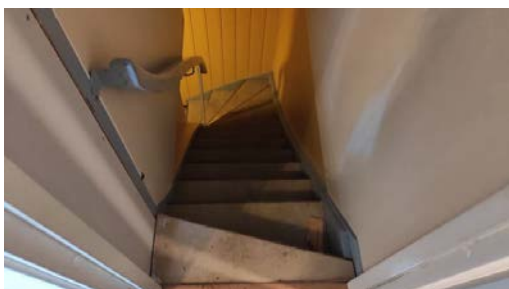
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

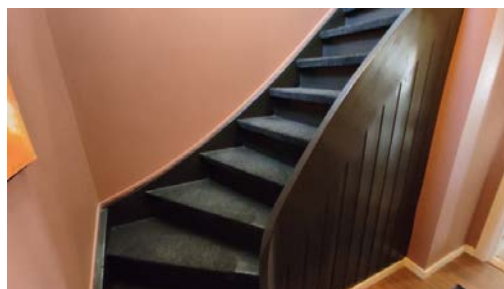
Overflaten på gangtrinnene bør være fast og jevn, og TEK17 krever at den skal være sklisikker. Preakseptert ytelse er at overflaten på inntrinnene ikke skal være så glatt at det er fare for fall ved forutsatt bruk, verken ved tørre eller våte trinn. (Ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 324.301) Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller.



Trapp til 2.etasje

Innvendige dører

Hoveddel: Malte slette ett-speils fyllingsdører.
Leilighet 2.etasje: Malte 3-speils fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Leilighet sokkeletasje: Eldre malte tredører med 3-speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

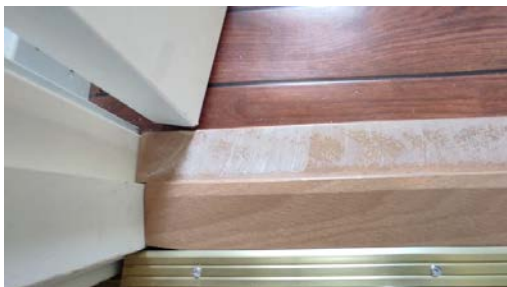
Eldre håndtak i sokkeletasje har slitasje etter bruk og elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør påregnes noe vedlikehold av eldre dører og håndtak, eventuelt utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørblad tar i terskel.



Dørblad tar i karm.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet er oppført etter TEK 97.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM



Overflater vegger og himling

Badet har våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromstapet slipper i bunn og har rift i hjørner.
Utett gjennomføring kobberør og kabler i vegg.
Dør inn til badet har fuktsvell og maling flasser.
Noen sår/flenger i våtromstapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold av vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rift i våtromstapet.



Våtromstapet slipper i bunn og har rift.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv og vegghengt radiator som varmekilde.
Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet er tilnærmet flatt og har fall mot dørterskel, høyde på belegg ved dørterskel er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvet har fall fra sluk mot dørterskel.

Knirk i gulv.

Belegg er løst og utett i overgang/terskel mot vaskerom og mot skillevegg.

Utette gjennomføringer i gulv.

Ufagmessig sveising av belegg.

Stort lokalt sell i gulv under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk rundt sluk.



Sell i gulv under innredning.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne langs røret og inn i konstruksjonen uten å bli stoppet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivarettatt.

Utett avslutting av belegget ved dørterkel.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Det bør påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utett rørgjennomføring i vegg.



Ufagmessig og utett rørgjennomføring i gulv.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebeholder, speilskap med innebygd belysning, ett høyskap, vegghengte skap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sår og skader i nedre kant av innredningen.

Manglende mykfuge mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mykfuge mellom servant og vegg bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Servant.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Badet mangler tilluft og avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

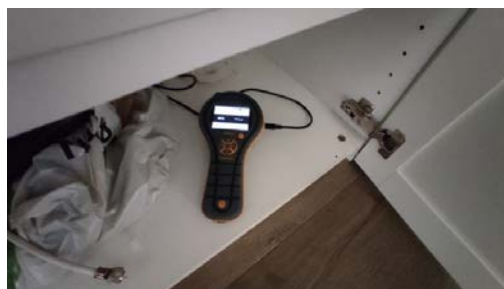
Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende rom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



Fuktmåling i vegg.



Fuktmåling utført 25.04.2024

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv er dekket med flis.

Vegger er dekket med malte plater, eldre malt trepanel,

Himling er dekket med eldre malt trepanel.

Ingen varmekilde i gulv. Radiator på vegg.

Avløp fra dusj ført til sluk med rør.

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, høyskap, speilskap med glasshyll, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på våtrommet har flere nivåer og har ujamnt fallforhold og kuler.

Sokkelflis er montert utenfor trepanel på veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre slukløsning.



Fuktsøk rundt sluk.

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende bod.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling i vegg mot dusjsone.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet er oppført etter TEK 10.

1. ETASJE > VASKEROM

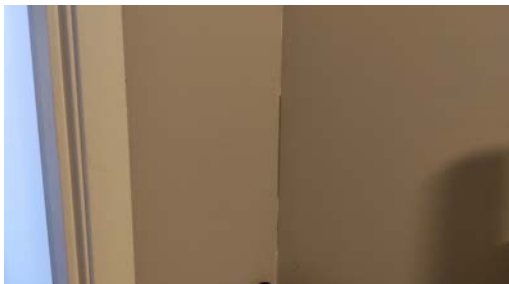
Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte vegger og panel på innvendig tak.

Mindre avvik:

Manglende hjørnelist ved dør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med belegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har svakt fall mot dørterkel og lokalt fall rundt sluk, og høyde på belegget ved dørteskeler for lav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Avløp fra vask og vaskemaskin blir ført til sluk med rør.

Tilstandsrapport



Fuktsøk rundt sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant i metall, ett-greps blandebatteri, benkeplater, hyller for vakemaskin og tørketrommel, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvell i bunn av innredningen.

Manglende endelukk/endelist på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør påregnes noe vedlikehold eventuelt utskifting av fuktskadet dekkplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende endelukk på benkeplate.



Fuktsvell i dekkplate.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Test av elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktsøk ved sluket, utført 25.04.2024.

2. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet er fra ca. 2008 og er oppført etter TEK 97.

Gulv er tekket med beleg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har fall fra sluk, og høyde på beleg ved dørteskel er tilfredsstillende.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har avtrekk elektrisk styrt vifte ut via vegg, og tilluft via spalte under døren.

Eier opplyser om at det er nytt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er ikke oppført med fuktsikker løsning i våtsoner på vegger.

Svikt i gulv ved trykkelastning.

Fuktsvill på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet på fuktmåleren er 9 %. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



Fuktmåling utført 25.04.2024.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet er fra 2017 og er oppført etter TEK 17.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater i himling.



Fuktmåling i vegg.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på membran ved dørteskel.

Elektriske varmekabler i gulvet.



Fuktmåling i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Deler av slukmansjetten i på sluket utenfor dusjsonen er ikke smurt med membran.

Det er ikke benyttet veggbokser for gjennomføring av rør i våtsonen under servantr.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av slukmansjetten er ikke smurt med membran.



Manglende veggbokser for rørgjennomføring.

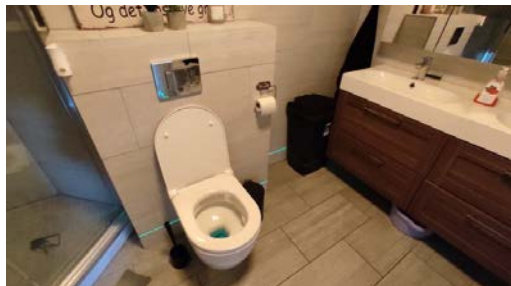
2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant og ett-greps blandebatteri. Speilskap over servant.

Veggmontert toalett og dusjnisje med veggmontert blandebatteri.

Tilstandsrapport



Servant og vegghengt toalett.



Drensåpning fra den innebygde sisternen.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via himling. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

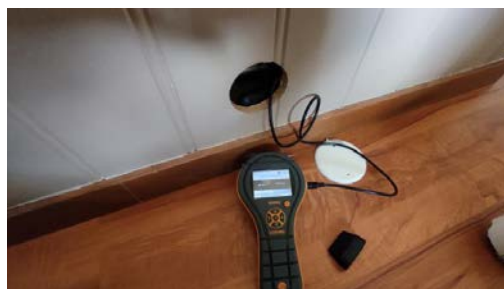
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført fra tilstøtende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet på fuktmåleren er 12%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



Fuktmåling utført 25.04.2024.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum av metall med ett-greps blandebatteri, overskap og hyller med underliggende belysning, rustfri stålplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med intrigerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyr. Frittstående kjøl/frysenskap.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skapdør over komfyr tar i komfyren ved åpning/lukking.

Mindre sår/hakk i kanter på benkeplate.

Manglende fuge mellom benkeplate og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapdører bør justeres.

Mykfuge bør etableres i overgang benkeplate/vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll etter lekkasjer.



Fuktsøk ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.



SOKKELETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkken som har innredning laminerte skrå, malte og laminerte glatte fronter, laminerte benkeplater, enkel oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri, overskap og hyller, fliser på vegg bak benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp. Det ble utført fuktsøk ved oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til uinnredet rom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk føres ikke ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk fra ventilator bør føres ut i friluft.

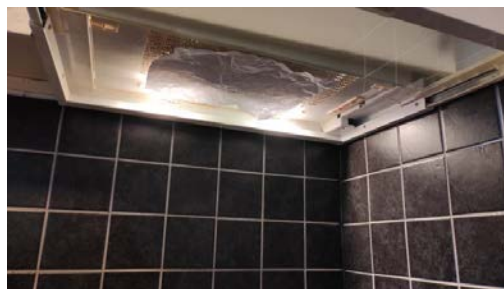
Avtrekk skal utformes og plasseres slik at forurensning fra komfyr og lignende fanges opp på en effektiv måte, og forhindrer matlukt og fuktighet fra å spre seg i bygningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk føres ut i uinnredet del i kjeller.



Funksjonstest av ventilator.

2. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, glatte slette fronter, laminat benkeplater, enkel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, overskap med glassfronter og flis på vegg bak benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Innredningen har noe bruksslitasje.



2. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc er innredet med gulvmontert toalett.
Gulv er dekket med belegg.
Vegger er dekket med malt betong.
Himling er dekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Det mangler fuge rundt sokkel på toalettet.
Manglende oppbrett på gulvbelegg mot vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fuges rundt sokkelen av toalettet.
Det bør påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

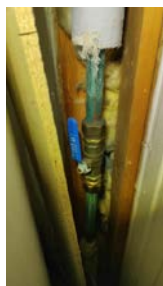
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Lufting av avløpsanlegget går til durgoventil på kladloft, stakepunkt plassert i kottet på badet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank av merket Oso fra 2016. Plassert på tekniskrom i sokkeletasjen.



1 TG 2 Varmtvannstank leilighet 2.etasje

Ca. 200 liter varmtvannstank av merket CTC ferroterm fra 2008 plassert på badet.

Vurdering av avvik:

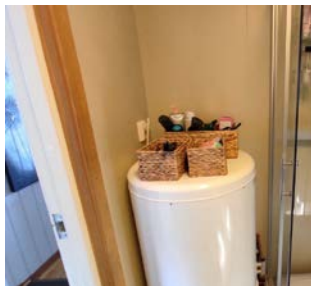
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Strømtilførsel via stikkontakt.

Varmtvannstank leilighet sokkeletasje

Ca. 200 liter varmtvannstank av merket CTC ferroterm fra 2008 plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Strømtilførsel via stikkontakt.

Vannbåren varme

Luft til vann varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2008. Vannbåren varme i kjøkken og stuegulv. Varmepumpen og samlestokk er plassert i kjelleretasjen. Usikkerhet når det sist ble utført service på anlegget.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

El-skap plassert i entré i hovedboligen.
Automatsikringer og måler.
Mindre el-skap plassert i kjelleretasjen.

El-skap for boenhet i 2. etasjen er plassert i entré.
Automatsikringer og måler.

El-skap for sokkelleiligheten er plassert i gangen.
Automatsikringer og måler.

Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 21.12.2020. 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

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 er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere, men brannslukningsapparatet i sokkeletasjen er eldre enn 10 år.

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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er trolig oppført på løsmasse.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Drenering fra 2010.

Det ble ved befaring fukt målt, og noe forhøyede fuktverdier ble registrert i støpt såle og kjelleryttervegger mot terrengnivå. Det er trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen (relatert til byggeåret), og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor relativt normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Så lenge kjelleren ikke innredes og ventileres tilfredsstillende, er det sjeldent et problem at gulvet og ytterveggene er noe fuktige. Det vil trolig heller ikke hjelpe å skifte ut dreneringen, da kjellergulvet og ytterveggene uansett vil suge opp vann. Se rom under terreng, for anbefalte utbedringer. Dreneringen ledes trolig ut på tomten i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis klemlist på vorteplasten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør etableres på vorteplasten for å hindre at vann kan trenge ned bak vorteplasten.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong og lettklinkerblokker.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.



Riss i grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong mot nabo. Eier opplyser om at denne muren er i sameie med naboen, og at kostnader må deles mellom eiendommene.

Forstøtningsmur av betong rundt oppstillingsplass for bil ved fasade sør.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker rundt lysgrav ved fasade sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Forstøtningsmur av betong mot nabo: Har skjevheter. Rekkverket er for lavt og åpningene i rekkverket er for stor.

Forstøtningsmur av betong rundt oppstillingsplass for bil ved fasade sør: Mangler rekkverk. Stedvis synlig armering.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker rundt lysgrav ved fasade sør: Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmuren har skjevheter.

TG 1 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp via kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

432 m²/398 m²

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler: 4 Hall, 8 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Bad, 3 Bod, Trapperom, Garderobe, 3 Stuer, Spisestue, Vaskerom, Garasje, Entré, Teknisk rom, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 200 000

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

6 900 000

Konklusjon markedsverdi

6 900 000

Markedsvurdering

Fiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisåytningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kiop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tverråsveien 4 ,8610 MO I RANA 260 m² 1954 5 sov	03-10-2021	6 600 000	6 550 000	0	6 550 000	25 192
2 Steinbakken 2 ,8610 MO I RANA 196 m² 1952 3 sov	24-06-2021	4 800 000	4 650 000	0	4 650 000	23 724
3 Svenskveien 135 ,8610 MO I RANA 191 m² 1955 5 sov	22-11-2021	4 800 000	4 500 000	0	4 500 000	23 560
4 Øvre Steinbakken 12 ,8610 MO I RANA 214 m² 1966 6 sov	08-06-2020	4 250 000	4 175 000	0	4 175 000	19 509
5 Nordlysbuen 1 ,8610 MO I RANA 330 m² 1964 8 sov	05-11-2018	6 400 000	6 250 000	0	6 250 000	18 939

Om sammenlignbare salg

Utalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utalget 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 skønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	25 859
Renovasjon (2x standard abonnement):	Kr.	10 012
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	30 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstmannen):	Kr.	750
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler	Kr.	7 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

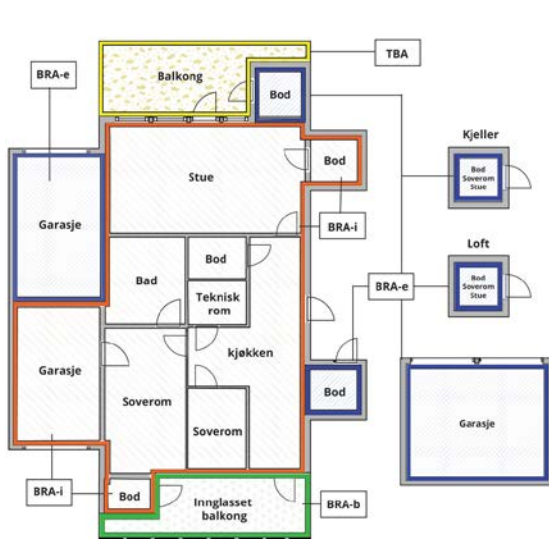
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	201			201	52		201
2.etasje	66			66	8		66
2. etasje (leilighet)	51			51	10		51
Kjelleretasje (hovedbolig)	15			15			15
Sokkeletasje (leilighet)	65			65			65
Sokkeletasje (uinnredet hybel)		34		34			34
SUM	398	34			70		432
SUM BRA	432						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/hall, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Gang, Bad/wc/vaskerom, Bod, Trapperom, Omkleddningsrom, Stue, Spisestue, Vaskerom, Garasje		
2.etasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Stue		
2. etasje (leilighet)	Entré, Soverom, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Stue		
Kjelleretasje (hovedbolig)	Bod, Teknisk rom		
Sokkeletasje (leilighet)	Entré/stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Wc, Soverom 1, Soverom 2		
Sokkeletasje (uinnredet hybel)	Uinnredet rom		

Kommentar

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal. Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Det bemerkes også at det innredede rommet i sokkeletasjen er medtatt i boligens bruksareal som egen etasje. I rommet er det tiltenkt å innrede hybel.

Vegger mellom boenhetene er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente originale bygningstegninger datert 05.09.1964, godkjente bygningstegninger datert 07.03.1974, samt godkjente bygningstegninger ifm. ombygging datert 04.05.2008.

I ettertid/under byggingen er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Deler av rommet som på siste godkjente bygningstegninger er betegnet som "garasje" er innredet til kjøkken, gang og vaskerom.

- Det er også utført enkelte mindre endringer som ikke medfører søknadsplikt.

2. etasje:

- Etasjen har en noe annerledes rominndeling enn hva godkjente bygningstegninger tilsier, men ikke noen endringer av vesentlig karakter.

Sokkeletasje:

- Det foreligger ikke andre tegninger av sokkeletasjen enn de originale tegningene fra 1964, etter boligen ble ombygd i 2008 er det utført vesentlige endringer i sokkeletasjen samt etablert en selvstendig sokkelleilighet. Leiligheten er ikke godkjent av Rana kommune.

Fasade:

- I følge med endringene listet opp ovenfor er det også utført fasadeendringer som flytting av vindu, endring av størrelse etc.

Ferdigattest:

- Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1965. Det er ikke utstedt ferdigattest for den omsøkte ombyggingen i 2008.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få utstedt ferdigattest på bygget

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvenig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente

bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det er ikke tilfredsstillende branncelleinndeling mellom selvstendig boenhet i sokkeletasjen og hovedboligen.

- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom boenhetene i 2. etasjen på kaldloftet.

- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom garasje og bolig.

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 m/ garasje og 2 utleiedeler	338	94

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2022	Marius Høgås	Byggmester/bygningssakkyndig
	Sindre Jakobsen	Byggmester/bygningssakkyndig
	Lars Emil Brattland	Blikkenslagermester/takstmedarbeider
	Inger Johanne Larsen	Eier
	Jon Dagfinn Larsen	Eier
25.4.2024	Marius Høgås	Takstingeniør
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Inger Johanne Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	187		0	713.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordlysbyen 1

Hjemmelshaver

Larsen Inger Johanne, Larsen Jon Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Boligen ligger i Nordlysbyen med utsikt mot Gruben fotballbane og kort avstand til butikk, Gruben samfunnshus og restauranter. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkeparken elvepark både sommer og vinter. Omlag 400 meter fra besinstasjon og nye Gruben barneskole. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Gruben sentrum", plan-ID 3029. Ikrafttredelse 23.11.1982.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

Tomten er pr. i dag utnyttet med om lag 38% av tomtearealet (ref. enkel måling i kart), ettersom ombyggingen er godkjent av Rana kommune, antas det at det i byggesaken fra 2008 er gitt dispensasjon for overskridelse av tomtens utnyttelsesgrad. Det antas også at byggets plassering helt inntil tomtegrensen er godkjent av nabo og kommune.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig opprinnelig fra 1965, bygd over 3 plan. Boligen er i senere tid ombygd. Til boligen hører det med en garasje integrert i boligen.

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

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme, vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, med grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltpapp.

Utleiedeler

Boligen har totalt 2 utleiedeler, hvorav den ene er godkjent. Den godkjente utleiedelen ligger i 2. etasjen og er en selvstendig boenhet.

Utleiedelen inneholder følgende rom: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Den andre utleiedelen ligger i sokkeletasjen, men er ikke godkjent hos Rana kommune. Utleiedelen i sokkeletasjen er også en selvstendig boenhet, og inneholder følgende rom: Entré/stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, wc og 2 soverom.

Boenhetene leies pr. i dag ut for til sammen 20 000,- pr mnd.

Motakst AS anbefaler at man søker Rana kommune om godkjenning av utleiedelen i sokkeletasjen, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig. Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 923 500	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 250 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Fullverdi		20 000
Kommentar Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	28.04.2022	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Ingen	0	Nei
Grunnkart	20.04.2022	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	20.04.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	20.04.2022	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	30.04.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Linea AS	21.12.2020	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	20.04.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	21.02.2008	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	23.04.2022	Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen etter ombyggingen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	20.12.2015	Samsvarserklæringer for diverse el-arbeider foreligger.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ3019>

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

LARSEN INGER JOHANNE
Nordlysbyen 1

8610 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nordlysbyen 1, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: LARSEN INGER JOHANNE
Målnummer: 6970631404485401
Anlegget ble sist kontrollert: 21.12.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2040

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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

Steinar Rølvåg
Senioringeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Dagfinn Larsen	Inger Johanne Larsen
Gateadresse	
Nordlysbuen 1	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8610
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802230047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 1802230047

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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: 1802230047

Tilleggskommentar

Huset er oppgradert innvendig med nymalt 4 av 5 soverom, stue og spisestue, samt kjøkkenet er og malt. Kjøkkenet har vi fått spraylakert av fagfolk, stue oppe er malt samt gangen nede og trappegang og trapp, det er og satt inn ny ovn i stua oppe. Nesten hele leiligheten nede som vi leier ut er oppgradert, nye gulv på stue/kjøkkenet, begge soverom og mellomgang, nye vegger i stua/ kjøkkenet, ny tapet i mellomgang, malet opp begge soverom, og satt opp nytt kjøkken og 2 nye dører inn til soverom, så leiligheten er blitt utført av recover og meget bra gjort.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

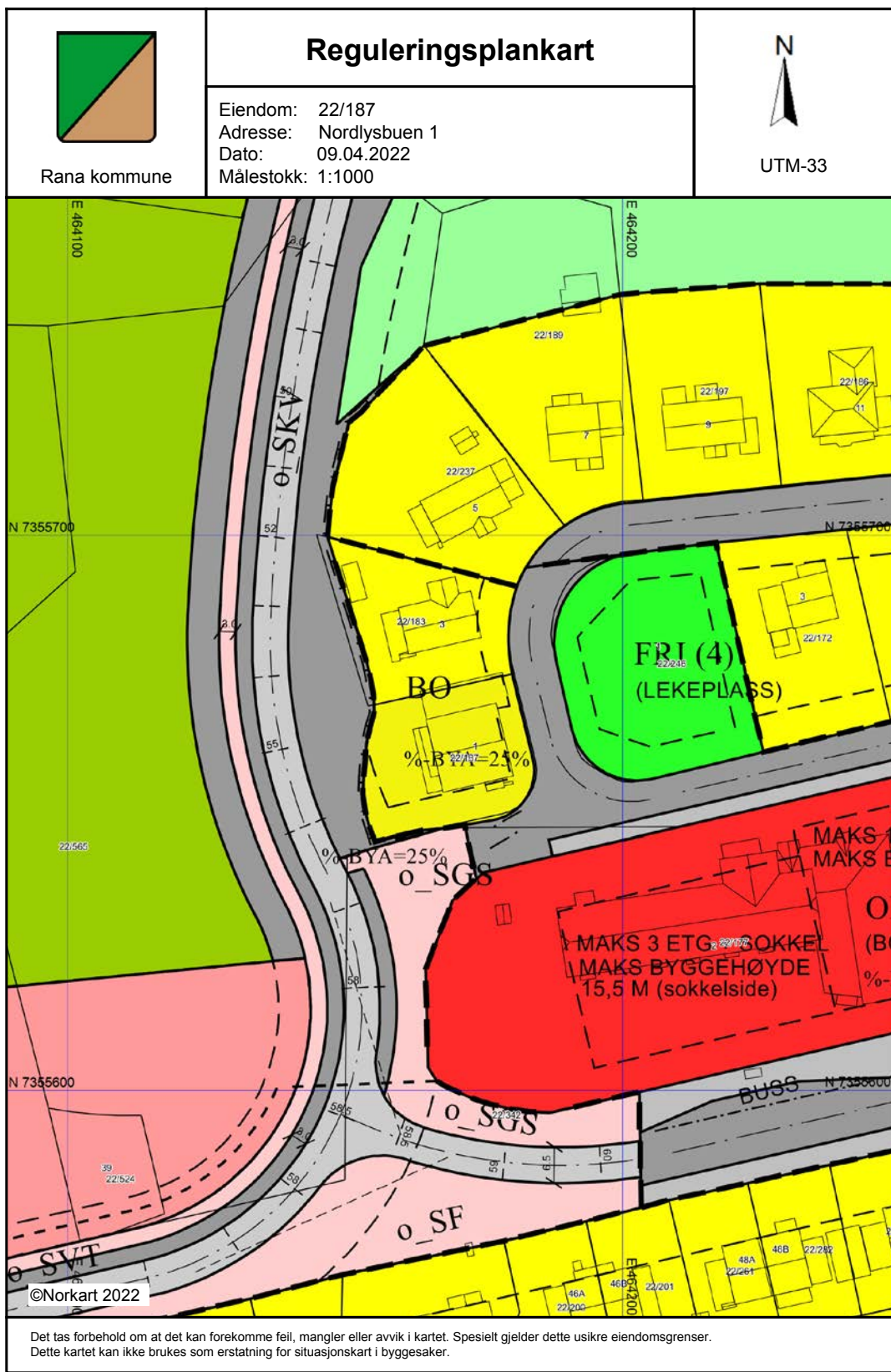
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon dagfinn Larsen	7ddea478e2d57333d597f8 bea9b3b4953677cf17	08.05.2024 17:01:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Larsen	6850deb38b08ec3f7155dd 41544eba1e3209d9d2	06.05.2024 10:41:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230047

- 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>



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Offentlig kirke
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig barnehage
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Område for jord- og skogbruk
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Grav- og urnelund
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Kontor/Industri
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Undervisning
	Industri
	Idrett
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Forretning/industri
	Industri/lager
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Rasteplass
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerd
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 22/187//





4 2 A F H / 6825293
22/187 BYG B1 - Ferdigattest

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for herr Nils Lillebø
utførte byggearbeide på tomt Nordlysbuen 1, Grubhei.
b.nr.
nemlig enebolig.
er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegn-
inger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

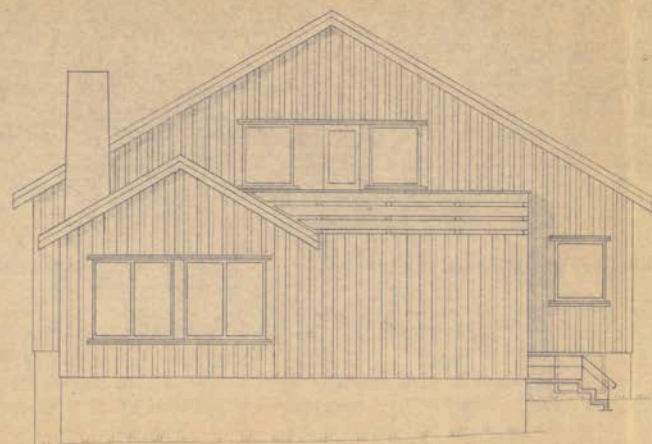
Ingen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 12. mars 1965.

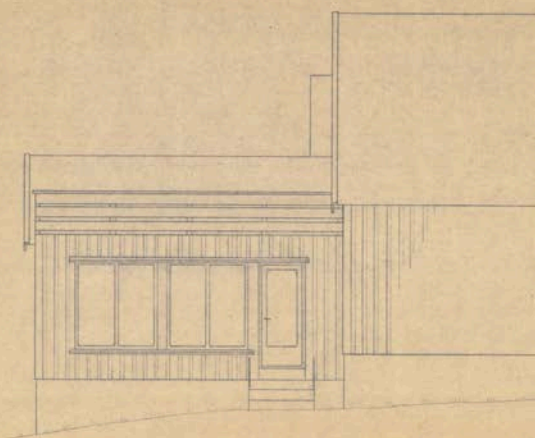
Rolf Dalen

bygningssjef

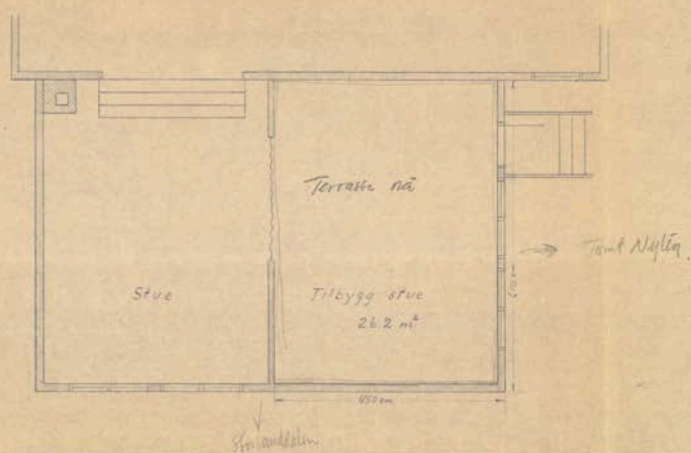
B. Østerdal



Fasade vest.



Fasade øst.



TILBYGG STUE FOR MIMMI LILLEBØ.
NORDLYSBUEEN I. GRUBHEI.

Målestokk 1:50.

Sak 72.174. behandlet av
RAMA BYGNINGSRÅD.
I møte...
Vedtoks Gullpost og fiskehold
for byggesaken...

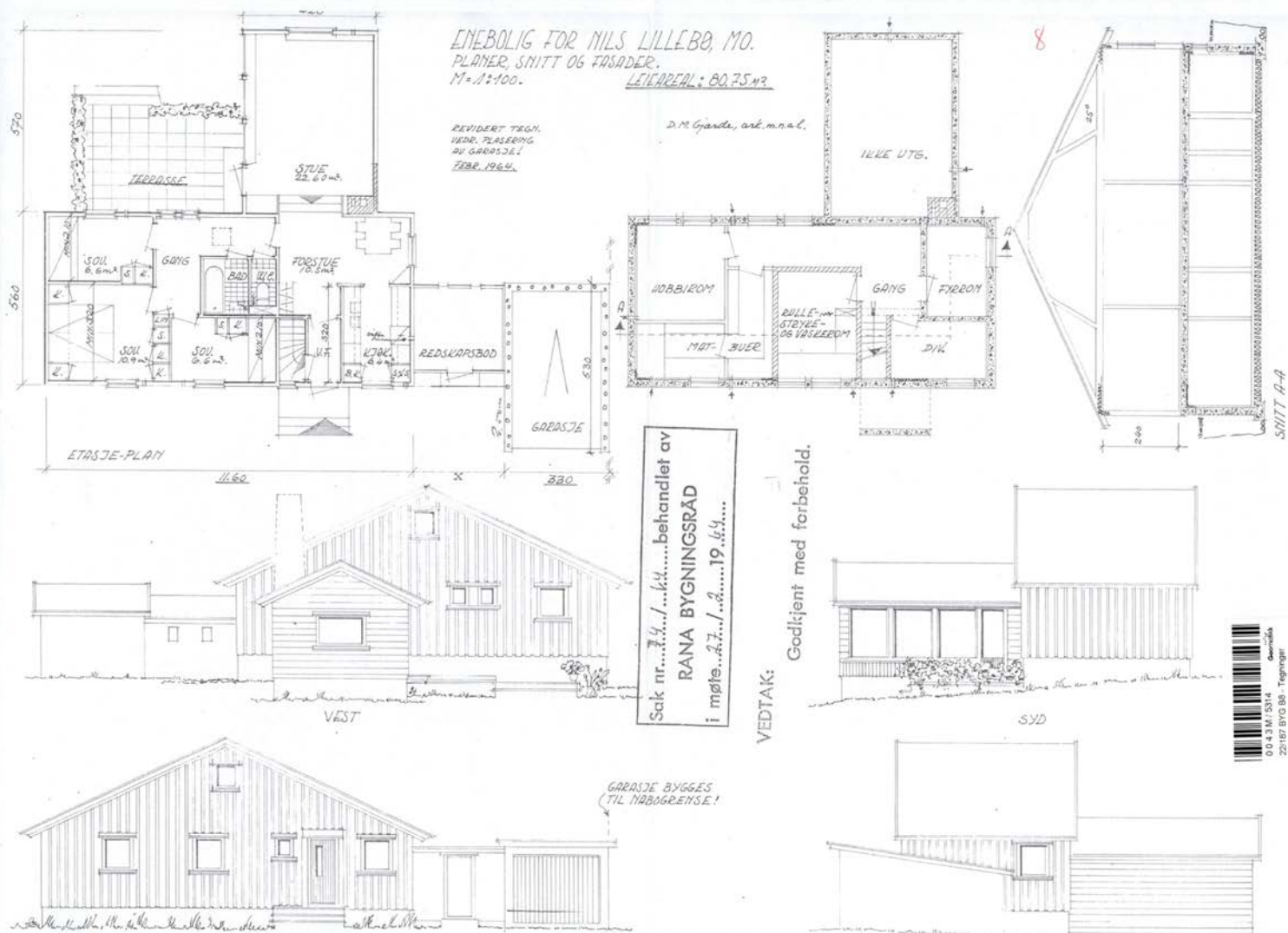
Mø i Rana 12.2.1974.

Walter M. Rasmussen.

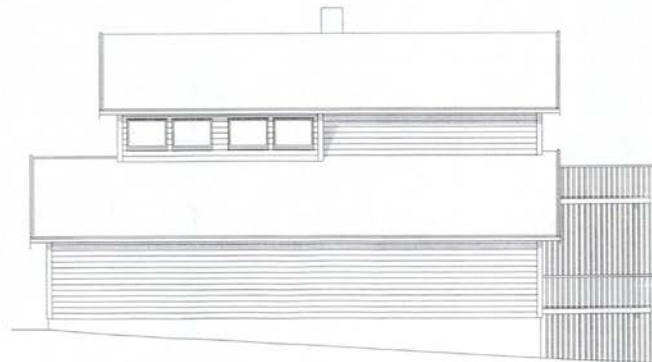
ENEBOILIG FOR NILS LILLEBØ, MO.
 PLANER, SNITT OG FASADER.
 M = 1:100. LETAERIAL: 80,75 m²

REVIDERT TEKN.
 HEDR. PLASERING
 AV GARASJE!
 FEBR. 1964.

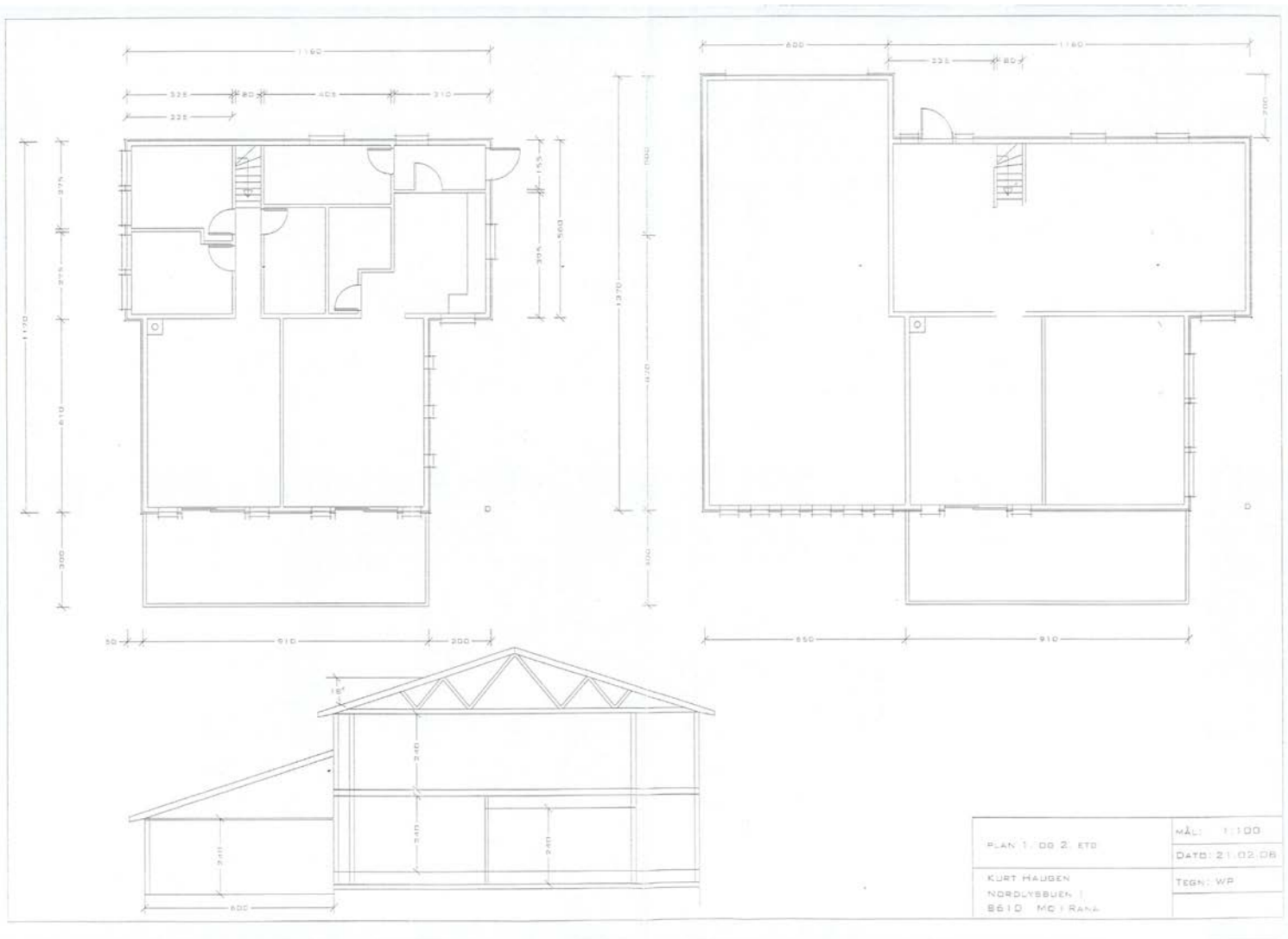
D.M. Gjerd, ark. m.a.l.







FASADER	MÅL: 1:100
KURT HAUGEN NORDLYSBUEN 1 B610 MQ I RANA	DATO: 21.02.08
	TEGN: WP





FASADER	MÅL: 1:100
KURT HAUGEN NOROLYSEEN I B610 MO I RANA.	DATO: 21.02.08
	TEGN: WP



REVIDERT TEGN.
VEDR. PLASERING
AV GARASJE!
FEBR. 1964.

D. M. Giarde, ark. m. n. a. l.

ILKE UTG

ETASJE-PLAN

11.60

330

Sak nr. 74 / 64 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
i møte 27 / 2 19 64

VEDTAK:

Godkjent med forbehold.

VEST

057

GARASJE BYGGES
(TIL NABOGRENSE!

NORI

SYL

SMITH 2-2



Sak 8/64.
J.nr. 102/64.
Bygn.ark.
JF/ML.

Herr Nils Lillebø,
Øvre Idrettsveg 14,
M o.

Byggeanmeldelse av 6/1-64 fra Nils Lillebø, Øvre Idrettsveg 14,
Mo for bygging av enebolig i Nordlysbuen nr. 1, Gruben.

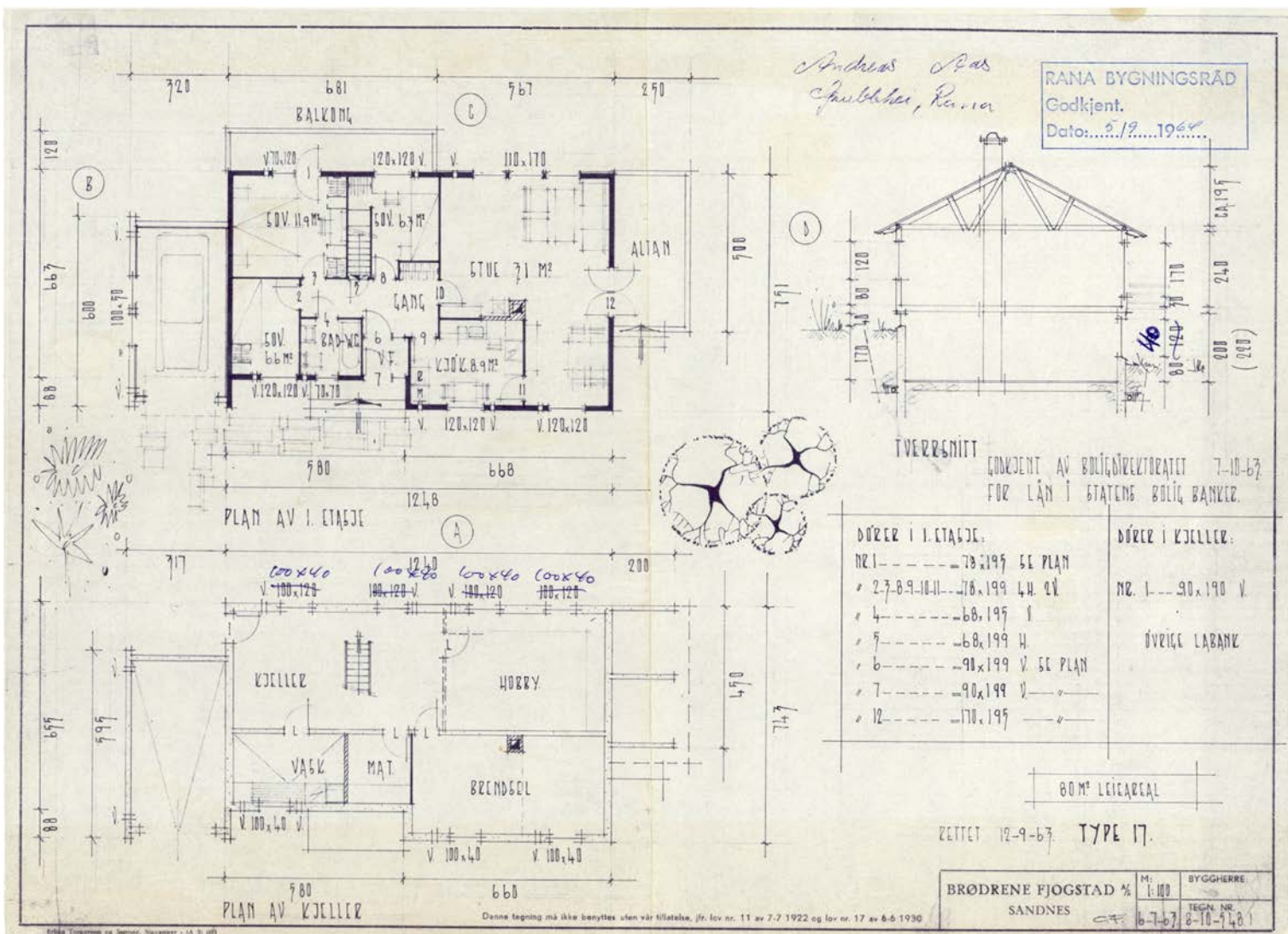
Ovennevnte sak ble behandlet i bygningsrådets møte den 17/1 d.å.,
hvor det ble gjort følgende vedtak:

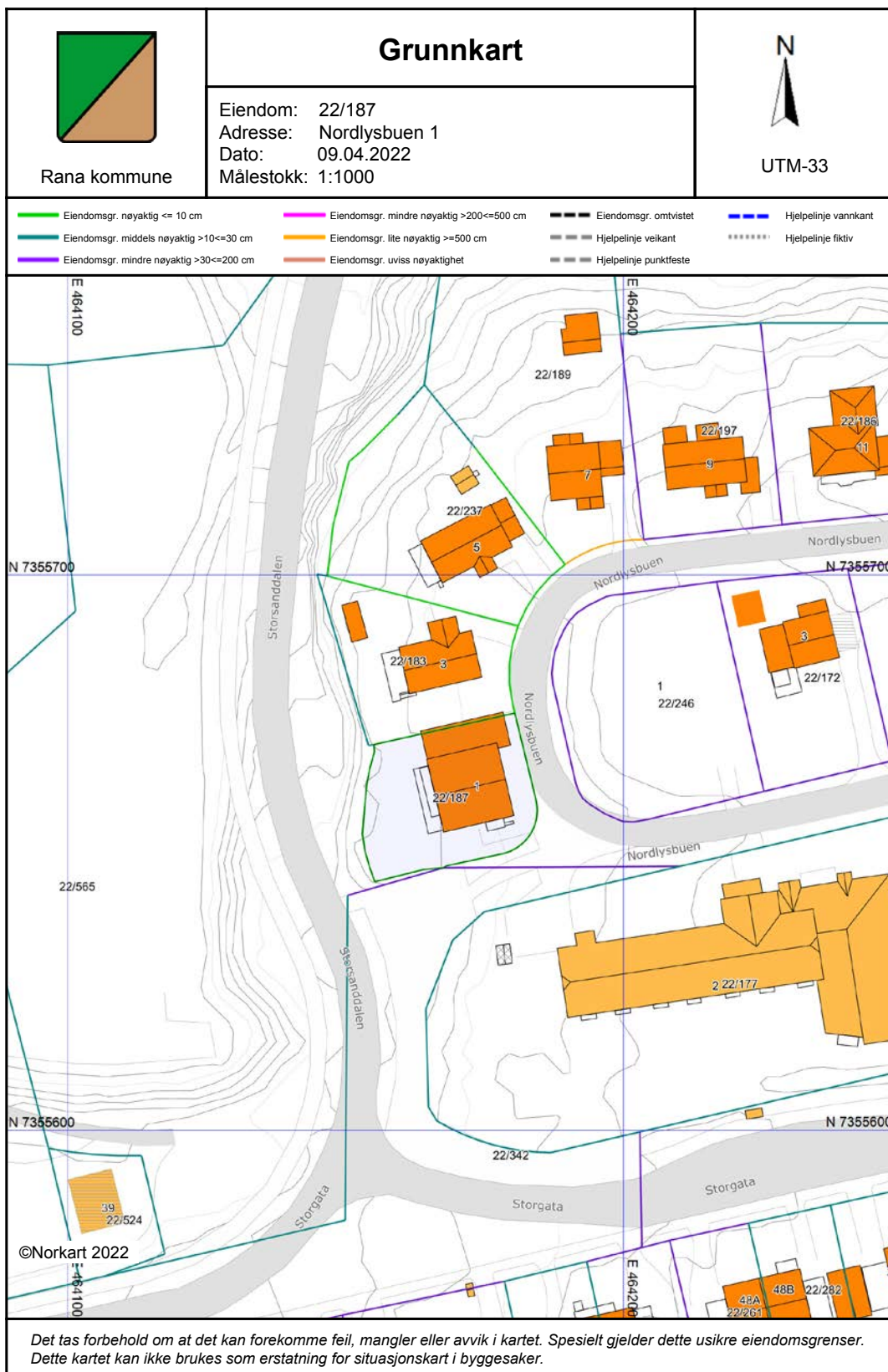
"Saken utsettes til bygningsrådet har foretatt en befaring
av tomten."

RANA BYGNINGSVESEN, 20. januar 1964.

J. Flårønning

Hans Steen





Nordlysbyen 1

Nabolaget Gruben skole/Grubåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lomtjønnveien Linje 1, 373	2 min 0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	8 min 4.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

Skoler

Gruben barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 172 elever, 10 klasser	6 min 3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 836 elever, 48 klasser	7 min 3.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	7 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Grubhei	5 min
Gruben Borettslag AL	8 min

«Trivelige omgivelser og kjempelite trafikk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

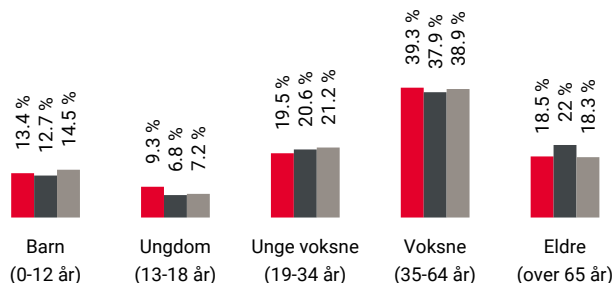
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gruben skole/Grubåsen	730	325
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Revelheia barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min 0.8 km
Englia barnehage (0-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Gruben PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.8 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 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



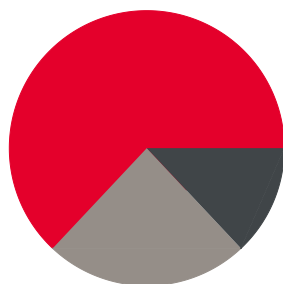
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Gruben Idrettspark	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.3 km	
	Gruben/steinbakken grusbane	14 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Feel24 Mo Gruben	5 min	
	Feel24 Mo Sentrum OTO	8 min	

Boligmasse



63% enebolig
13% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



Byporten Mo i Rana

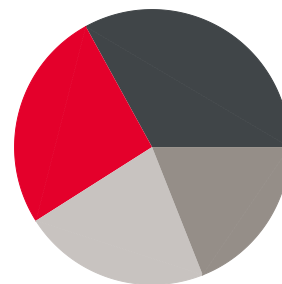
7 min



Apotek 1 Mo Handelspark

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

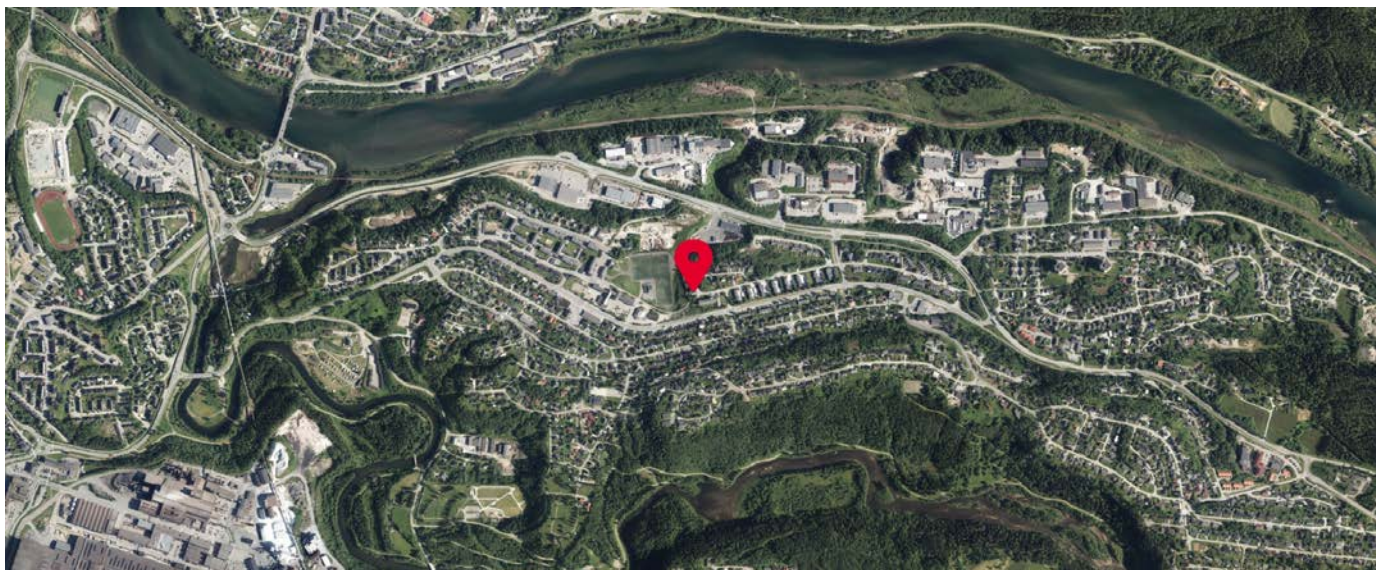
44%

Gruben skole/Grubåsen
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Nordlysbuen 1
8610 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230047**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.05.2024

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