

aktiv.



Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA

Stor selveierleilighet over to plan(1.etasje og sokkeletasje), beliggende sentralt på Selfors med gode leieinntekter.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Total ink omk.: Kr 2 990 000,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Petter Jørgensen Rosø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 812.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 14
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 442
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1802240065

Stor selveierleilighet over to plan(1.etasje og sokkeletasje), beliggende sentralt på Selfors.

Stor selveierleilighet over to plan, beliggende sentralt på Selfors med gode leieinntekter.

- Stor, felles eiendomstomt
- Lang solgang
- Hybel i kjeller(ikke godkjent)
- Yttervegger er isolert med 20cm isolasjon
- Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
- Markterrasse fasade sørvest på 22,3 m2
- Åpen bod på 5,7 m2 i tilnytning terrasse
- Felles terrasse mot nordvest på ca. 16 m2
- Vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i kjelleretasje
- Bad/wc/vaskerom i 1. etasje fra ca. 2007
- Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje fra ca. 2009
- Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje
- 1vv-bereder i 1.etg og 1 vv-bereder i kjelleretasje
- El.skap i 1.etg og el.skap i sokkeletasje
- Drenering ble skiftet i 2008(utført av firma)
- Utvendige avløpsledninger av plast fra 2008



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 53 |
| Egenerklæring | 98 |
| Budskjema | 154 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Privat bod 5,1 m², Entré/vindfang, Rulle - og tørkerom (stue), Rom m/hybelkjøkken, Bad/wc/vaskerom, Bod

5,9 m² (soverom)

BRA-e: 5 m² Felles trapperom/kjellergang, Felles teknisk rom m/varmtvannsberedere

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken , Stue

BRA-e: 0 m² Felles entré/vindfang, Felles trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Markterrasse fasade sørvest

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles entré/vindfang (4,9 m²) og felles trapperom (3 m²) i 1. etasje, samt felles trapperom/kjellergang (11 m²) og felles teknisk rom m/varmtvannsberedere (4,7 m²) i kjelleretasjen, er ikke medtatt i arealoppstillingen for respektive boenhet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra både byggeåret 1954 og av tilbygget fra 1977.

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

1. etasje:

Soverommene er omdisponert for å harmonere mot tilbygg fra 1977. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Kjelleretasje:

Matbod er endret til teknisk rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Vaskerom er endret til et bad/wc/vaskerom og et kjøkken. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Rulle- og tørkerom er endret til stue/oppholdsrom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Bod er endret til soverom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Takoverbygd trappenedgang til kjelleretasjen er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Felles inngangsparti og veranda:

Felles inngangsparti ble i 1977 godkjent av Rana bygningsråd, men ferdigattest er ikke utstedt. En liten fasadeendring i tilknytning inngangspartiet/trappen samt tilbygd veranda, er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Søknaden krever dispensasjon og kan derfor ta noe tid å behandle ettersom verandaen er plassert nærmere veien enn hva plan- og bygningsloven samt kommunedelplanen tillater. Nærmere undersøkelser anbefales. Eiendomsmegler kan ikke garantere utfallet av søknadsprosessen.

PS! Ved en eventuell godkjenning av verandaen i tilknytning inngangspartiet, så vil man innen 3 år måtte søke om ferdigattest på tiltaket (les; verandaen). Rekkverket må da høynes til 1 meter (dagens forskriftskrav)

Det bemerkes at respektive hybel i kjelleretasjen ikke er godkjent av Rana kommune.

Seksjoneringen er derimot godkjent med rombenevnelsene; entré, rulle- og tørkerom, bod, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Ettersom rulle- og tørkerom samt bod fremstår som hhv. stue/oppholdsrom og soverom, så er disse rommene - i likhet med entré, kjøkken og bad/wc/vaskerom - definert som både BRA-i og P-rom i arealoppstillingen. Dette også iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2023.

Boden med adkomst fra fellesareal i "felles-kjeller" er definert som BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

812.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Beliggenhet

Her bor du sentralt på populære Selfors, med kort avstand til butikker, barneskole, barnehage og nydelige turområder i Selforslia.

Du kan benytte boligen som generasjonsbolig, bo i deler av boligen og leie ut deler av den eller investere i et utleieobjekt - noe som vil gi deg gode inntekter.

Her er mulighetene mange.

Denne nydelige og nylig seksjonerte tomannsboligen, fordeler seg over fire plan og er betydelig oppgradert senere år blant annet med totaloppgradering av 2. etg. og loftsetasje, oppussing av 1. etg. og kjelleretasje og utskifting av el-anlegg, innvendige vannledninger og drenering.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/

villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Selfors barnehage (1-5 år)

Engveien barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Selfors barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

Mo i Rana stasjon, Linje F7.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse: Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og lettklinkerblokker (leca) på inngangsparti i kjelleretasjen. Yttervegger av reisverk av tre utvendig teknet med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig teknet med profilerte takplater av metall.

Verditakst

Kr 3 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid boligen siden 2007, men ikke bebodd denne i senere tid.

Vedlagt egenerklæring datert 21.09.2023 gjelder for både seksjon 1 og 2.

Det har blitt utført arbeid på bad/våtrom:

Utført av: Faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

BESKRIVELSE:

Kjeller: Bad i kjeller ble renoveret av huseier i 2009.

1. etg: Nye avløpsrør ble lagt i 2007 og ny sluk under dusj.

Belegg lagt av firma samme år. 2. etg: Nye avløpsrør lagt i 2007 og ny sluk under dusj.

Belegg lagt av firma samme år. Nytt belegg ble lagt over det gamle i 2022 ved

egeninnsats grunnet varmeskader på tidligere belegg grunnet

tildekning av gulv med håndklær.

3. etg: Bad ble etablert av firma i slutten av 2019.

Arbeid utført av: Byggservice Helgeland.

Tettesjilk/membran/sluk ble oppgradert/fornyset: Sluk på bad i 1. etg og 2. etg er fra 2007. Sluk på kjellerbad er fra 2009. Soilrør innvendig i huset ble skiftet i 2007 fra støpejern til plast.

Arbeidet er ikke byggemeldt.

Det har blitt utført arbeid/kontroll på vann/avløp:

Nilson skiftet ut samtlige vannrør i huset i 2007. Alle varmvannstanker ble skiftet samme år. Nye vannrør i hele huset. i 2019 utførte Roys Rørservice arbeid under etablering av nytt bad i 3. etg. Det ble da etablert teknisk rom i vegg m/fjærbelastet sluk, fordeler og varmtvannstank. Ospas skiftet vannrør inn til hus i 2008.

Arbeid utført kun av faglært: Nilsson / Roys Rørservice / Ospas

Det har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller:

Beskrivelse: Dette var tilfellet da huset ble ervervet i 2007. I 2008 ble drenering skiftet rundt hele huset. Taknedløp ble koblet på egne rør og to spylepunkter ble etablert.

Utvendig mur ble renovert og slemmet, samt kledd med vorteplast og topplis.

Massene inntil hus ble skiftet ut.

Selger kjenner til at det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade:

Beskrivelse: Var en mindre taklekkasje i 2021 på utbygg (inngangsparti). Dette ble en forsikringssak og utbedret av firma. Ny takpapp ble lagt for å hindre lekkasje.

Selger kjenner til at det har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende:

Beskrivelse: Ved kjøp av huset i 2007 var det en skade i mur under inngangsparti.

Daværende takst fastslo av dette var som følge av press fra metallkneker som utbygget "henger på". Press på grunnmur hadde medført sprekker. I 2008 ble dette området gravd opp og et fundament ble støpt ned under utbygg. Deretter ble det murt opp med lecastein fra fundament opp til metallkneker for å flytte belastning fra kneker ned til fundament. Grunnmur ble utbedret på begge sider. Sprekk ble meislet opp og ny betong m/armering ble støpt inn for å utbedre forhold.

Selger kjenner til at det har vært sopp/råteskader på eiendommen:

Kjellerleilighet har vært utleid siden 2009 uten utfordringer knyttet til fukt/sopp. I 2020 flyttet det inn en ny leietaker. I løpet av oppholdstiden til denne leietakeren oppstod det mugg i vinduskarmer og bak komfyr. Under inspeksjon med leietaker kom det frem at samtlige av ventilene på vinduene var teipet igjen, all mekanisk utlufting var stengt og leietaker tørket klær på tørkestativ oppå vedovn mens det var fyr i den. Leieforholdet ble avsluttet da dette ble avdekket. Mugg ble vasket og pusset bort og flatene der mugg hadde oppstått ble oppmalt på nytt. Nå har det vært nye leietakere i 1 år siden dette og under inspeksjon er det ikke funnet nye tilfeller av mugg. Vi antar derfor at mugg i vinduene var en naturlig reaksjon på manglende utskifting av luft og høy luftfuktighet i kjellerleilighet grunnet tørking av klær på vedovn.

Det har blitt utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner:

Det elektriske anlegget som var ved huskjøp ble skiftet ut i sin helhet. Det finnes ingen elektriske komponenter som er i bruk datert før 2007. I 1. etg og 2. etg ble det elektriske anlegget skiftet ut av Svein H. Botn. Skjultanlegg ble etablert i 1. etg og åpent elektrisk anlegg ble etablert i 2. etg. Nye sikringsskap i begge etasjer. Da boareal i kjeller ble etablert i 2009 ble det elektriske arbeidet utført av Grane & Søreng. Her ble det etablert skjultanlegg inkl. sikringsskap. Under oppussing av 2. etg og 3. etg. i 2019 ble det åpne elektriskanlegget skiftet ut med skjultanlegg. Nye kurser ble etablert. Utført av Grane Søreng. I 2022 utførte Elteam Rana arbeid på det elektriske anlegget.

Siden varmepumpe ble etablert installerte de en ny kurs til dette. I tillegg ble komfyrvakt skiftet ut samtidig.

Arbeid utført kun av faglært: Svein H. Botn / Grane Søreng / Elteam Rana.

Det foreligger samsvarserklæring.

Helgeland kraft har utført kontroll på hele huset ved flere anledninger.

Annet arbeid som er utført på boligen:

Huseier har selv skiftet ut bordkledning på hele huset. Huset hadde ikke isolasjon i veggene ved anskaffelse, så det ble etablert 10 cm isolasjon, deretter ble det krysslektet og isolert 10 cm til. Totalt 20 cm isolasjon. Samtlige vinduer er også montert av huseier. Videre er hele 2.etg og 3. etg pusset opp av huseier i 2019. Etasjen ble totaloppusset og soveromsvegger (ikke bærende vegger) ble justert for å få en bedre størrelse på rommene.

Eiendommen selges med utleiedel:

Per i dag er hele huset utleid. 2. etg + 3. etg er leid ut som en enhet og 1. etg + kjeller er leid av samme familie.

Utleie er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Selger opplyser at det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen:

Beskrivelse: Det er etablert ca. 35 m2 med boareal i kjeller mot opprinnelig planløsning. 3. etg var opprinnelig kaldloft, men der er det etablert bad, soverom og loftsstue. Innredningen/utbyggingen er ikke godkjent av bygningsmyndighetene. Per nå foregår det en prosess med å få endringer godkjent.

Det foreligger ferdigattest fra 1955, men ikke på utbygg fra 1977. Det er påbegynt prosess for godkjenning av endringene.

Andre forhold av betydning:

1) Har opplyst til takstmann at utvendig lecamur til inngangsparti (ikke grunnmur til hus) fikk sprekkdannelser og avskallinger i 2015 eller 2016. Dette grunnet svært lang kuldeperiode som medførte bevegelser på inngangsparti

(tele). Våren etter dette ble det forsøkt å pusse i betong for å begrense omfang. I 2022 ble det utført pålekting av lecamur inkl. montering av sponplater for å stive av veggen sideveis. Dette ble også utført av kosmetiske grunner.

2) Under befaring ble det avdekket sammen med takstmann at to-fløyet altandør i 1. etg ikke kunne åpnes. Dette har ikke huseier tidligere blitt informert om. Ny to-fløyet altandør ble umiddelbart bestilt og blir skiftet så snart ny dør ankommer.

Innhold

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje):
Vindfang, 2 Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer,
Trapperom, Teknisk rom, 2 Bod, Rulle- og tørkerom(stue)

Standard

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Taktekking, TG2

Taket på hoveddelen av boligen er tekket med profilerte takplater av metall. Taket på inngangsparti til kjelleretasjen er tekket med takpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er noe malingsavflassing og overflaterust i taktekket.

Tiltak

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

Nedløp og beslag, TG2

Renner og nedløp av metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (fra tak over inngangsparti til kjeller). Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (eier opplyser om at pipe har blitt feiet via feieluke i loftetasjen og det har ikke blitt gitt anmerkninger fra feievesenet på dette).

Tiltak

- Andre tiltak:
- Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere på taket. Det bør lages

system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur der det mangler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på opplysninger fra eier er isolert med 20 cm isolasjon (10+10 cm). Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer, TG2

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Kjelleretasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato og vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere av vinduene er utvendig værslitte. Treghet ved åpning av det ene soveromsvinduet. Det andre soveromsvinduet har knekt vrider. Kjellervinduer fra byggeår er modne for utskiftning. Vinduer i kjelleretasjen er mere en 1 meter fra gulvet. Generell info vedr. krav til rømningsvindu: Krav til rømningsvei via vindu er at bredde + høyde til sammen skal minst være 150 cm i åpen stilling. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Avstand fra gulv til underkant av vindu må ikke overstige 1,0 meter, dette om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet (f.eks. via en fastmontert skammel/trinn).

Tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører, TG2

Felles inngangsdør til 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er montert Yale Doorman på døren. Inngangsdør til kjeller: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdør til leiligheten: Uisolert formpresset speildør. Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdør til leilighet: Det bemerkes at det er montert en uisolert dør ut til felles gang. Terrassedør: Noe tregheter ved lukking av døren. Inngangsdør kjeller: Skade på tettpakning, samt noe sår/hakk på dørblad og karm.

Tiltak

- Tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m² med liggende rekkverk. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m² som en forlengelse av terrassen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Felles terrasse fasade nordvest på ca. 16 m² i tilknytning inngangspartiet. Liggende rekkverk. Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

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

- Markterrasse fasade sørvest: Trappen mangle gelender/rekkverk. Svekkelser i trappen Råteskader i markplattingen TG3. Felles terrasse fasade nordvest:

Innfestningen til rekkverket har løsnet fra veggen, dette fører til skjevheter i rekkverket.

Det bemerkes at overliggende boenhets takterrasse ligger over innredede boligrom: vindfang (fellesareal). Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak

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

- Utskifting av terrassebord med skader bør påregnes. Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran (takterrasse).

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG3

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Tett trapp av tre uten rekkverk. Trapp til terrassedør: Tett tretrapp med betongheller i inntrinn. Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre med håndløper i deler av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Svekkelser i trappen ved markplattingen.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Utbedringer av trapp ved markplattning bør påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

1. etasje: Gulv er tekket med laminat og parkett. Gulvvarme: Elektriske varmekabler i vindfang og i bad/wc/vaskerom. Vegger er tekket med malte panelplater og malte flater. Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, malepapp og mdf-himlingspanel. Sår i malerpappen i det ene soverommet. Eier opplyser om at alle vegger i 1. etasjen er blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nytt laminatgulv i oktober 2023. Kjelleretasje: Gulv er tekket med laminat og malt betonggulv. Gulvvarme: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom. Vegger er tekket med malt

panel og malte panelplater. Panel i boder. Himlinger er tekket med malt panel og malte gipsplater. Panel i boder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater i kjellerdel har noe bruksslitasje. Fuktsvell i laminat i felles ganger i 1. etasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskillere av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon her. Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen med tilfarergulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik ble registrert i 1. etasje og 2. etasje.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Sotluke montert i kjelleretasjen og feierluke montert i loftsetasjen. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Pipen ble sist feiet i 2015. Siste tilsyn ble utført i 2017.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Da det er lenge siden det ble utført feiing og tilsyn (2015 og 2017), eier opplyser om at det har blitt utført feiing etter dette. Feiing av pipe har blitt gjort via feieluke i loftetasjen (seksjon 2). Pipen er delvis innkledd i 2. etasje.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tildekking av pipen må fjernes, eventuelt kan pipen innvendig rehabiliteres. Det anbefales at det blir utført tilsyn og feiing av feievesenet, eventuelle kostnader for utbedringer av avvik fra feievesenet kan forekomme.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og støpt plate.

Tiltak

- Tiltak:
- Da deler av kjelleretasjen er innredet anbefales det å overvåke tilstanden nøye.

Innvendige trapper,TG2

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tretrapp med repos. Belegg i inntrinn.

Malt gelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avvik gjelder trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Malte formpressede speildører, malte/umalte slette dører og malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren til det ene soverommet subber noe mot karm, samt denne døren har noe sår.

Tiltak

- Tiltak:
- Justering av dør som subber bør vurderes.

Våtrom

Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom

Generell, TG3

Eier opplyser at baderommet er fra 2009. Ingen dokumentasjon på utførelser foreligger. Vegger er tekket med fliser og malt puss. Himling er tekket med malepapp. Gulvet er tekket med fliser. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderommet har mekanisk avtrekk. Laminert skrog med laminert front. Lysarmatur på vegg over speil. Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og fordi det mangler tettesjikt i våtsone samt at det også ble målt forhøyde fuktverdier.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Nærmere undersøkelser anbefales.

1. etasje > Bad/wc/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er tekket med malt tapet. Himlingen er tekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad/wc/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulv er tekket med fliser. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det mangler stedvis sokkelfliser. Gulvet har svakt fall mot sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk. Montering av sokkelfliser der det mangler bør vurderes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad/wc/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter. Speilskap over servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skader på dusjkabinettet.

Tiltak

- Tiltak:

- Montering av nytt dusjkabinett må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad/wc/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Baderommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Det er fuktskade innvendig på vindu i baderommet, dette kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad/wc/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Våtsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble fuktmålt på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Siden det er benyttet dusjkabinett (overflater blir ikke utsatt for direkte vannsøl) og det ikke ble målt forhøyde fuktverdier på overflater i våtsonen, anser ikke takstmannen det nødvendig med nærmere undersøkelser (hulltaking). Våtsonen grenser dessuten

mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Beskrivelse av overflater: Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater. Himling er tekket med malt panel. Beskrivelse av innredning: Laminerte skrog med malte fronter. Fire fronter med glassfelt. Laminerte benkeplater. Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Avløpsrør av plast og soil. Fronter på kjøkkeninnredningen ble overflatebehandlet i oktober 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes at innredningen er av eldre dato og har slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak, da både innredning fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekket har noe begrenset funksjon.

Tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser anbefales.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av kobber og plast. Innvendig hovedstoppekran med kuleventil montert i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik gjelder del av vannledning fra innvendig stoppekran og inn til teknisk rom der varmtvannsberedere er plassert (den del av vannledning er av eldre dato).

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avvik gjelder avløpsrør av soil.

Tiltak

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

Ventilasjon,TG2

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører. Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder av merket Høiax på ca. 200 liter og 2000 watt for 1. etasje.

Varmtvannsbereder av merket oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006 for kjelleretasje.

Begge berederne er plassert i teknisk rom (fellesareal) i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG2

1. etasje: El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal). Automatsikringer og måler. 50 amp hovedsikring. Kjelleretasje: El-skap plassert i entre/vindfang. Automatsikringer og måler. 50 amp hovedsikring. 1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom. Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom. El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon1.

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

Nei

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: El-installasjonen i 1. etasje er fra 2007. El-installasjonen i kjeller er fra 2009.

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.06.2007 med arbeidsbeskrivelse: nytt inntak, 2 stk. nye sikringsskap og skjult el-installasjon i 1. etasje. Det er fremvist samsvarserklæring datert 09.11.2009 med arbeidsbeskrivelse: Installasjon av hybelleilighet. Det er montert sikringsskap i v fang med jordfeilautomater. I bad og vindfang er det lagt varmekabler, henholdsvis 66 w og 300 w. Kablene styres over termostat med gulvføler. Øvrig installasjon er utført som skult anlegg og noe åpent.

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

Ja

Kommentar: Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.03.2010. Det kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon på varmekabler i gang, bad (kjeller) og sluk ute og bad i 1. etasje.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Branntekniske forhold,TG3

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1. etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Ja

Kommentar:Brannslukningsapparatet er fra 2007.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2008. Arbeidet ble utført av firma. Ved utskifting av drenering ble grunnmurer slammet og det ble etablert grunnmursplast. Takrennedløp ble koblet på separat system (dobbel med rør) drenerør er lagt ut i

veien klart for tilkobling til eget system for drens/overflatevann. Per i dag er disse rørene koblet til kloakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Usikkerhet angående eventuelle kostander vedrørende omkobling av rør ute i gata. Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er ikke lagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

Tiltak

- Tiltak:
- Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drene- og kloakk. Overvåk tilstanden.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av betong på hoveddelen av boligen og grunnmur av lettklinkerblokker på inngangsparti i kjelleretasjen. Inngangsparti i 1. etasje er fundamentert på metallkneker som er innfestet i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert sprekke-dannelser i grunnmur der hvor kneker av metall er innfestet. Eier opplyser om at sprekker ble utbedret i 2008 (se eiers egenerklæring for nærmere informasjon om hva som ble gjort). Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden på grunnmur hvor kneker av metall er festet i grunnmuren, dette for å se at sprekke-dannelser i grunnmuren ikke utvikler seg. Hvis sprekke-dannelser utvikler seg må det etableres annen løsning for fundamentering av inngangsparti. På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer, TG3

Støttemur av lettklinkerblokker ved trappenedgang til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden på støttemur. Behov for utskifting av mur kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Signal bredbånd.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Radonmåling

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.

Diverse

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet.

Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

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

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing, jmf. informasjon mottatt av Rana kommune, datert 07.09.2023.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 637

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har nylig blitt tinglyst seksjonert, altså delt opp i to seksjoner. Opplysninger gitt om kommunale avgifter gjelder for hele eiendommen, og ikke kun for denne seksjonen.

Avvik kan dermed forekomme, og det er opp til de nye seksjoneiere og enes om hvordan de kommunale avgiftene skal fordeles ihht. eiebrøk.

I tillegg kommer årsgebyr/renovasjon til HAF.

Pr. idag, så er det 2 x abonnemeter til eiendommen der årsgebyret er 11 081,- Dette vil selvsagt fordeles ihht. sameiebrøk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det er pr. i dag ikke fastsatte felleskostnader, da eiendommen nylig har blitt seksjonert. Opplyste felleskostnader er kun stipulerte. Som regel så dekkes det felles utvendig forsikring, fordelt etter sameiebrøk. Det er opp til nye seksjonseiere å etablere ett fungerende sameie med evt. faste fellesutgifter pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 442, seksjonsnummer 1 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:

09.07.2024 - Dokumentnr: 1681689 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.10.1955.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.10.1955.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Id: 4042

Navn: Forsbakkheia, Selfors

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.10.2008
Delareal: 812kvm
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn: BO

Adgang til utleie

1.etasje har blitt leid ut frem til August, 2024 for kr 13.500,- i mnd + strøm, men inkludert internett.

Kjelleren har tidligere vært utleid for kr 5.500,- i mnd(denne er ikke godkjent av rana kommune, og har ikke vært utleid på en stund grunnet salgsprosessen)

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

10 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 990 000 Totalpris. inkl. omkostninger + dok. avgift og gebyrer

3 000 400 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 003 200 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

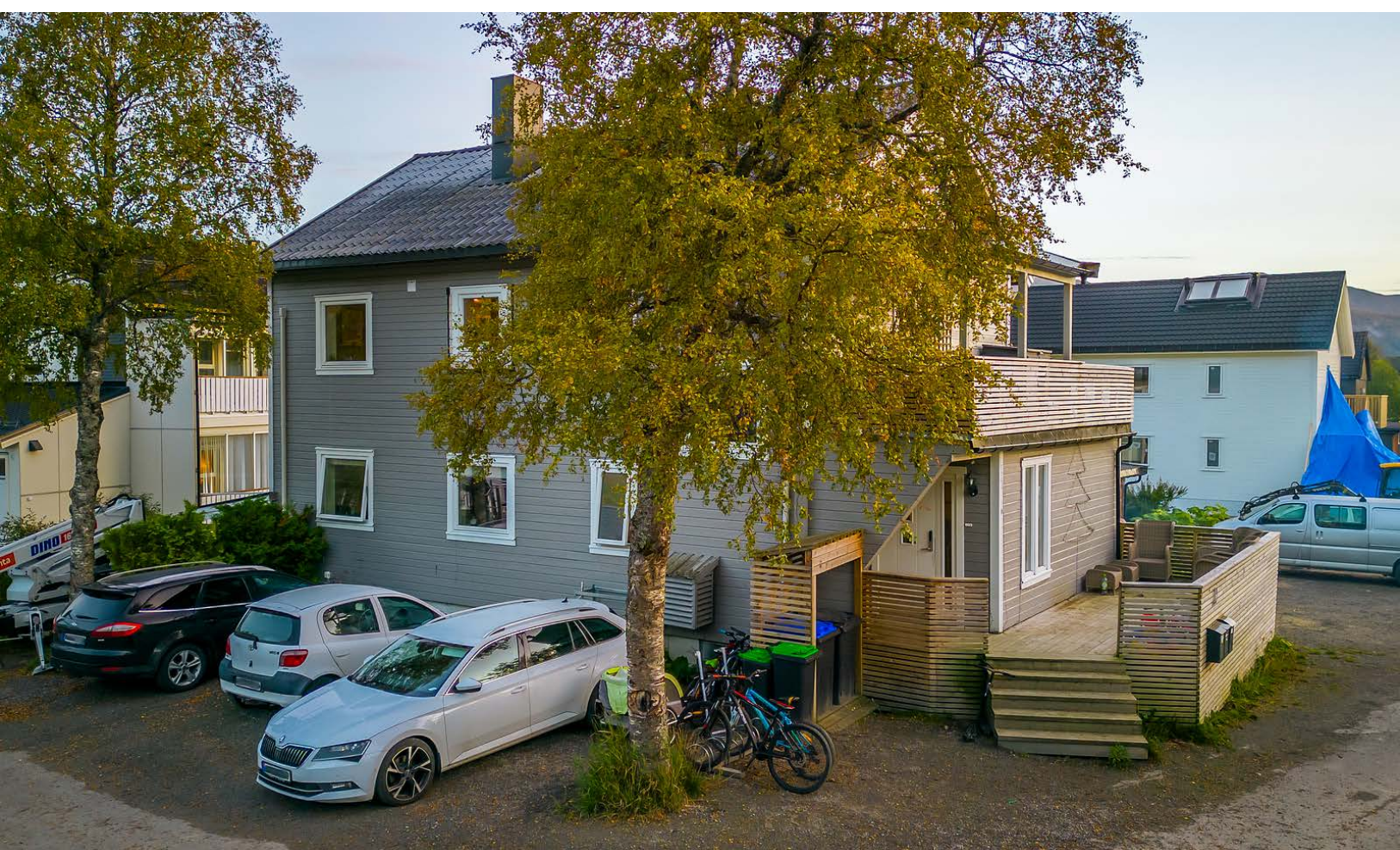
Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen

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

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

Salgsoppgavedato
06.09.2024













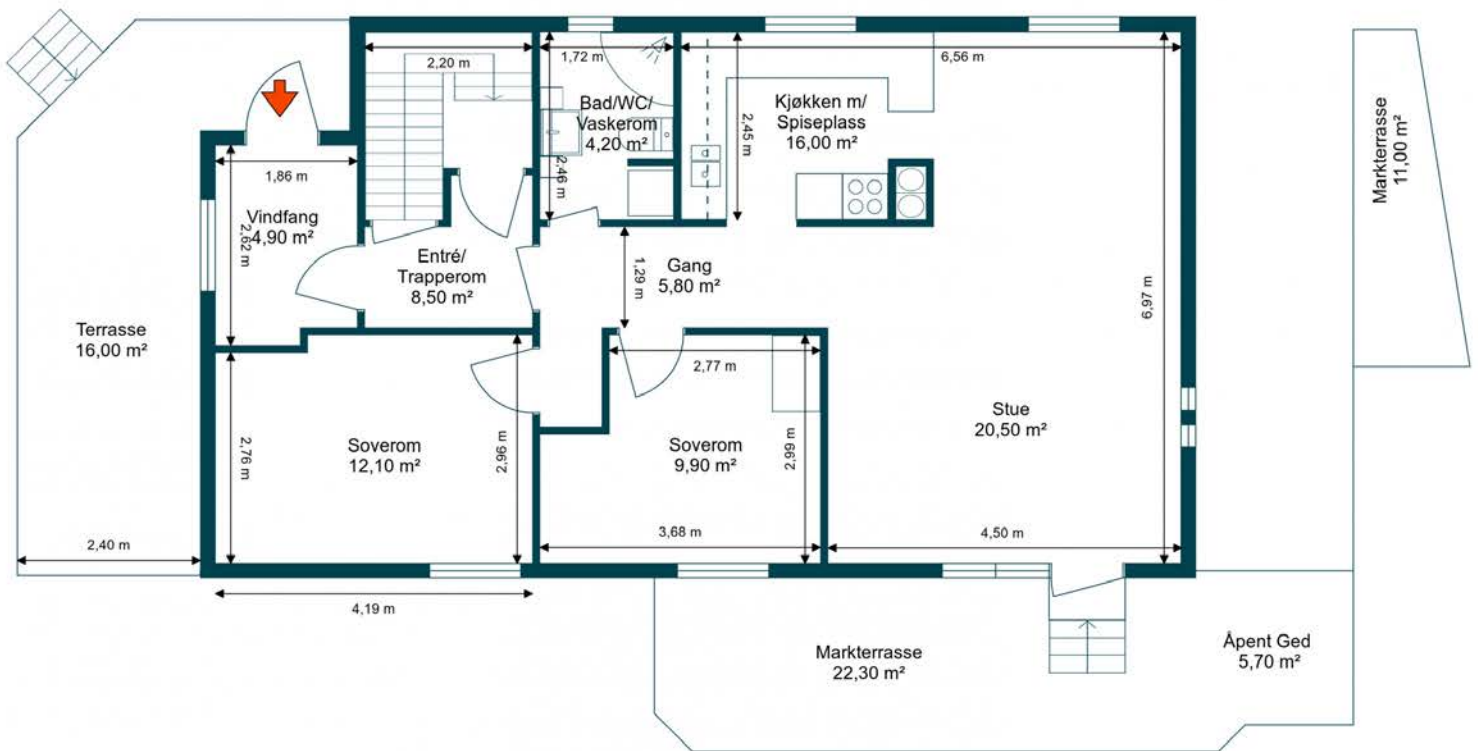
Forsbakkveien 10

1. etasje



Forsbakkveien 10

1. etasje













Forsbakkveien 10

Kjeller-/underetasje



Forsbakkveien 10

Kjeller-/underetasje



















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)
-  Forsbakkveien 10, seksjon 1 (1. etasje og innredet del av kjelleretasje), 8613 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 99, bnr. 442, snr. 1

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 09.07.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 12315-2048

Referansenummer: SR1605

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Thea Pedersen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje) - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hoveddelen av boligen er tekket med profilerte takplater av metall.
Taket på inngangsparti til kjelleretasjen er tekket med takpapp.
Renner og nedløp av metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på opplysninger fra eier er isolert med 20 cm isolasjon (10+10 cm). Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Det bemerkes at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget.
1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Kjelleretasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato og vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass fra byggeår.
Felles inngangsdør til 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er montert Yale Doorman på døren.
Inngangsdør til kjeller: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør til leiligheten: Uisolert formpresset speildør.
Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.
Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m2 med liggende rekkverk. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m2 som en forlengelse av terrassen.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Felles terrasse fasade nordvest på ca. 16 m2 i tilknytning inngangspartiet. Liggende rekkverk.
Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.
Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Tett trapp av tre uten rekkverk.
Trapp til terrassedør: Tett tretrapp med betongheller i inntrinn.
Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre med håndløper i deler av trappeløpet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme: Elektriske varmekabler i vindfang og i bad/wc/vaskerom.
Vegger er tekket med malte panelplater og malte flater.
Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, malepapp og mdf-himlingspanel. Sår i malerpappen i det ene soverommet.
Eier opplyser om at alle vegger i 1. etasjen er blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nytt laminatgulv i oktober 2023.
Kjelleretasje:
Gulv er tekket med laminat og malt betonggulv.
Gulvvarme: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.
Vegger er tekket med malt panel og malte panelplater. Panel i boden.
Himlinger er tekket med malt panel og malte gipsplater. Panel i boden.
Etasjeskillere av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon her.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen med tilfarergulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjelleretasjen og feierluke montert i loftsetasjen.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i kjelleretasjen.
Ildsteder var ikke i bruk ved befaringsdato.
Pipen ble sist feiet i 2015.
Siste tilsyn ble utført i 2017.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tretrapp med repos. Belegg i inntrinn. Malt gelender.
Malte formpressede speildører, malte/umalte slette dører og malte heltre speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje:

Baderommet er fra 2007. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himlingen er tekket med malt panel.

Gulv er tekket med fliser.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett. De nye

flisene ble lagt opp på det sveisede belegget.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Speilskap over servant.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje:

Eier opplyser at baderommet er fra 2009. Ingen dokumentasjon på utførelser foreligger.

Vegger er tekket med fliser og malt puss.

Himling er tekket med malepapp.

Gulvet er tekket med fliser.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Laminert skrog med laminert front.

Lysarmatur på vegg over speil.

Elektriske varmekabler i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur i våtsonen.

KJØKKEN

Beskrivelse av overflater:

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte flater.

Himling er tekket med malt panel.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med malte fronter. Fire fronter med glassfelt.

Laminerte benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Avløpsrør av plast og soil.

Fronter på kjøkkeninnredningen ble overflatebehandlet i oktober 2023.

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast.

Innvendig hovedstoppekran med kuleventil montert i kjelleretasje.

Avløpsrør av plast og soil.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører.

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

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i gangen i 1. etasje.

Varmtvannsbereder av merket Høiax på ca. 200 liter og 2000 watt for 1. etasje.

Varmtvannsbereder av merket oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006 for kjelleretasje.

Begge berederne er plassert i teknisk rom (fellesareal) i kjelleretasjen.

1. etasje.

El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.

El-skap plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon 1.

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1.

etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres.

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2008.

Arbeidet ble utført av firma.

Ved utskifting av drenering ble grunnmurer slammet og det ble etablert grunnmursplast.

Takrennedløp ble koblet på separat system (dobbel med rør) drenerør er lagt ut i veien klart for tilkobling til eget system for drengs/overflatevann. Per i dag er disse rørene koblet til kloakken.

Grunnmur av betong på hoveddelen av boligen og grunnmur av lettklinkerblokker på inngangsparti i kjelleretasjen.

Inngangsparti i 1. etasje er fundamentert på metallkneker som er innfestet i grunnmur.

Støttemur av lettklinkerblokker ved trappenedgang til kjelleretasjen.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig av plast fra 2008.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger av plast fra 2008

(avløpsledning av soil under støpt plate inne i boligen).

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 112 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 112 m ² |
| Totalpris | 3 300 000 |

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra både byggeåret 1954 og av tilbygget fra 1977. I ettertid er det gjort blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

Soverommene er omdisponert for å harmonere mot tilbygg fra 1977. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Kjelleretasje:

Matbod er endret til teknisk rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Vaskerom er endret til et bad/wc/vaskerom og et kjøkken. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Rulle- og tørkerom er endret til stue/oppholdsrom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Bod er endret til soverom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Takoverbygd trappenedgang til kjelleretasjen er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

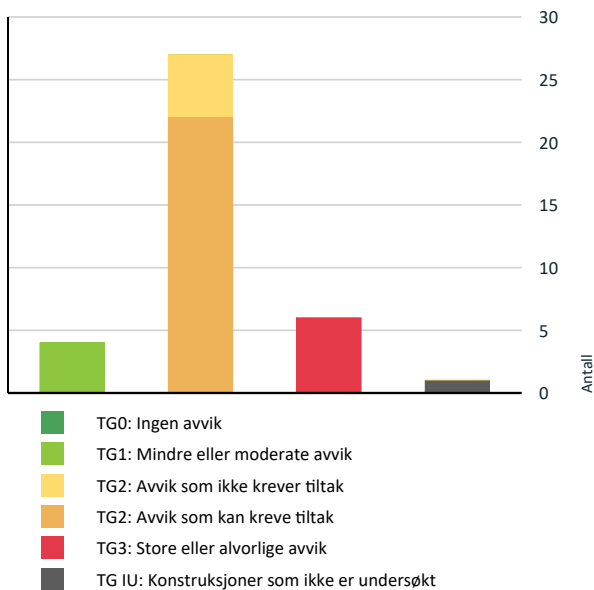
Felles inngangsparti og veranda:

Felles inngangsparti ble i 1977 godkjent av Rana bygningsråd, men ferdigattest er ikke utstedt. En liten fasadeendring i tilknytning inngangspartiet/trappen samt tilbygd veranda, er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Søknaden krever dispensasjon og kan derfor ta noe tid å behandle ettersom verandaen er plassert nærmere veien enn hva plan- og bygningsloven samt kommunedelplanen tillater. Nærmere undersøkelser anbefales. Takstmannen kan ikke garantere utfallet av søknadsprosessen.

PS! Ved en eventuell godkjenning av verandaen i tilknytning inngangspartiet, så vil man innen 3 år måtte søke om ferdigattest på tiltaket (les; verandaen). Rekkverket må da høynes til 1 meter (dagens forskriftskrav).

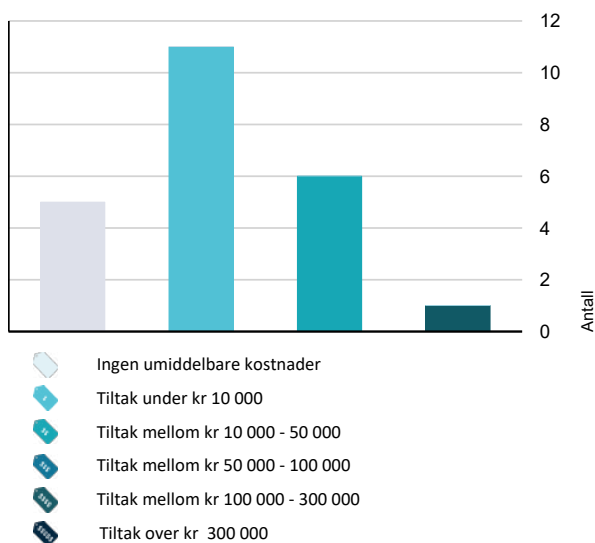
Sammendrag av boligens tilstand

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.

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Markterrasse fasade sørvest:
Trappen mangle gelender/rekkverk.
Svekkelser i trappen
Råteskader i markplattingen TG3.

Felles terrasse fasade nordvest:
Innfestningen til rekkverket har løsnet fra veggen, dette fører til skjevheter i rekkverket.

Det bemerkes at overliggende boenhets takterrasse ligger over innredede boligrom: vindfang (fellesareal). Konstruksjonsutføring gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke montert rekkverk.
Svekkelser i trappen ved markplattingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Pipevanger er ikke synlige.

Da det er lenge siden det ble utført feiing og tilsyn (2015 og 2017), eier opplyser om at det har blitt utført feiing etter dette.
Feiing av pipe har blitt gjort via feieluke i loftetasjen (seksjon 2).
Pipen er delvis innkledd i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og fordi det mangler tettesjikt i våtsone samt at det også ble målt forhøyde fuktverdier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1. etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

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

Det er begrenset mulighet til vurdering/besiktigelse av takkonstruksjon via knekott i loftetasjen. Det er usikkerhet på om det er etablert tilfredsstillende lufting mellom taktro og isolasjon, slik at det ikke blir kondens/ising på vinteren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe malingsavflassing og overflaterust i taktekket.



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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (fra tak over inngangsparti til kjeller).

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (eier opplyser om at pipe har blitt feiet via feieluke i loftetasjen og det har ikke blitt gitt anmerkninger fra feievesenet på dette).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Bordkledningen er stedvis værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere av vinduene er utvendig værslitte. Treghet ved åpning av det ene soveromsvinduet. Det andre soveromsvinduet har knekt vridet. Kjellervinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør til leilighet: Det bemerkes at det er montert en uisolert dør ut til felles gang. Terrassedør: Noe tregheter ved lukking av døren. Inngangsdør kjeller: Skade på tettestrekk, samt noe sår/hakk på dørbord og karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater i kjellerdel har noe bruksslitasje. Fuktsvell i laminat i felles ganger i 1. etasje.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Det er avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og støpt plate.



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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avvik gjelder trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Døren til det ene soverommet subber noe mot karm, samt denne døren har noe sår.

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

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

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

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

Det mangler stedvis sokkelfliser.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:


Skader på dusjkabinettet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er fuktskade innvendig på vindu i baderommet, dette kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Avtrekket har noe begrenset funksjon.

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

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

Avvik gjelder avløpsrør av soil.

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

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

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

1. etasje.
El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.
El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.
Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon1.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet angående eventuelle kostander vedrørende omkobling av rør ute i gata.
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er ikke lagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert sprekkdannelse i grunnmur der hvor knekter av metall er innfestet. Eier opplyser om at sprekker ble utbedret i 2008 (se eiers egeneklæring for nærmere informasjon om hva som ble gjort). Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Planavvik ble registrert i 1. etasje og 2. etasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Det ble fuktmålt på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Det bemerkes at innredningen er av eldre dato og har slitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Avvik gjelder del av vannledning fra innvendig stoppekran og inn til teknisk rom der varmtvannsbereidere er plassert (den del av vannledning er av eldre dato).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

1/2 PART AV HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG (1. ETASJE OG INNREDET DEL AV KJELLERETASJE)



Byggeår

1954

Kommentar

Boligen ble byggegodkjent den
11.01.1954 og fikk utstedt
ferdigattest den 11.10.1955.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt/ alminnelig godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|---|
| 1977 | Tilbygg | Boligen ble i 1977 tilbygd mot nordvest. Tilbygget inneholder et vindfang samt utvidelse av det ene soverommet i 1. etasje. samt takterrasse over tilbygget med adkomst fra trappegangen i 2. etasje. |
| 2008 | Tilbygg | Takoverbygd kjellernedgang ble etablert i 2008. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på hoveddelen av boligen er tekket med profilerte takplater av metall.
Taket på inngangsparti til kjelleretasjen er tekket med takpapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe malingsavflassing og overflaterust i taktekket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Visuell besiktigelse av taktekke.



Tak er tekket med takpapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (fra tak over inngangsparti til kjeller).

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (eier opplyser om at pipe har blitt feiet via feieluke i loftetasjen og det har ikke blitt gitt anmerkninger fra feievesenet på dette).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere på taket.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke snøfangere på taket.



Det mangler takrenne på deler av tak samt at det mangler nedløp der det er etablert takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på opplysninger fra eier er isolert med 20 cm isolasjon (10+10 cm). Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Bordkledningen er stedvis værslitt.

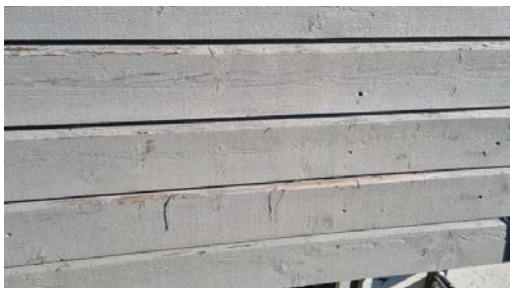
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kledningen er værslitt.



Kledningen er værslitt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset mulighet til vurdering/besiktigelse av takkonstruksjon via knekott i loftetasjen.

Det er usikkerhet på om det er etablert tilfredsstillende lufting mellom taktro og isolasjon, slik at det ikke blir kondens/ising på vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Besiktigelse av luftespalte mellom isolasjon og taktro.



Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale verdier ble registrert.

Vinduer

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Kjelleretasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato og vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av vinduene er utvendig værslitte.

Treghet ved åpning av det ene soveromsvinduet. Det andre soveromsvinduet har knekt vridet.

Kjellervinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

Vinduer i kjelleretasjen er mere en 1 meter fra gulvet.

Generell info vedr. krav til rømningsvindu:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Felles inngangsdør til 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er montert Yale Doorman på døren.

Inngangsdør til kjeller: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til leiligheten: Uisolert formpresset speildør.

Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til leilighet: Det bemerkes at det er montert en uisolert dør ut til felles gang.

Terrassedør: Noe tregheter ved lukking av døren.

Inngangsdør kjeller: Skade på tettpakning, samt noe sår/hakk på dørbblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det bemerkes at inngangsdør til leilighet i 1. etasjen er en standard innerdør. Sår/hakk på dørbblad.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m² med liggende rekkverk. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m² som en forlengelse av terrassen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Felles terrasse fasade nordvest på ca. 16 m² i tilknytning inngangspartiet. Liggende rekkverk. Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

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

Markterrasse fasade sørvest:

Trappen mangle gelender/rekkverk.

Svekkelser i trappen

Råteskader i markplattingen TG3.

Felles terrasse fasade nordvest:

Innfestningen til rekkverket har løsnet fra veggen, dette fører til skjevheter i rekkverket.

Det bemerkes at overliggende boenhets takterrasse ligger over innredede boligrom: vindfang (fellesareal). Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utskiifting av terrassebord med skader bør påregnes.
Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran (takterrasse).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Tett trapp av tre uten rekkverk.
Trapp til terrassedør: Tett tretrapp med betongheller i inntrinn.
Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre med håndløper i deler av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Svekkelser i trappen ved markplattingen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer av trapp ved markplattning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til inngangsdør i 1. etasjen mangler tilfredsstillende rekkverk på begge sider.



Trapp til terrassedør i 1. etasjen mangler tilfredsstillende rekkverk på begge sider.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme: Elektriske varmekabler i vindfang og i bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malte panelplater og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, malepapp og mdf-himlingspanel. Sår i malerpappen i det ene soverommet.

Eier opplyser om at alle vegger i 1. etasjen er blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nytt laminatgulv i oktober 2023.

Tilstandsrapport

Kjelleretasje:

Gulv er dekket med laminat og malt betonggulv.
Gulvvarme: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malt panel og malte panelplater. Panel i boder.

Himlinger er dekket med malt panel og malte gipsplater. Panel i boder.

Vurdering av avvik:

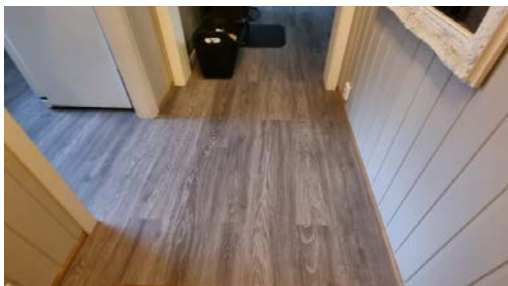
- Det er avvik:

Overflater i kjellerdel har noe bruksslitasje.
Fuktsvell i laminat i felles ganger i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.



Laminatgulv i leiligheten i 1. etasje er fra oktober 2023.



Skade i gulv i vindfang 1. etasje (fellesareal).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon her.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen med tilfarergulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik ble registrert i 1. etasje og 2. etasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

🔧 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Sotluke montert i kjelleretasjen og feierluke montert i loftsetasjen. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Pipen ble sist feiet i 2015. Siste tilsyn ble utført i 2017.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Da det er lenge siden det ble utført feiing og tilsyn (2015 og 2017), eier opplyser om at det har blitt utført feiing etter dette. Feiing av pipe har blitt gjort via feierluke i loftetasjen (seksjon 2). Pipen er delvis innkledd i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tildekking av pipen må fjernes, eventuelt kan pipen innvendig rehabiliteres. Det anbefales at det blir utført tilsyn og feiing av feievesenet, eventuelle kostnader for utbedringer av avvik fra feievesenet kan forekomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er sprekk i pipe. 1. etasje.



Det er sprekk i pipe. Kjelleretasje.

🔧 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og støpt plate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da deler av kjelleretasjen er innredet anbefales det å overvåke tilstanden nøye.

Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tretrapp med repos. Belegg i intrinn. Malt gelender.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede speildører, malte/umalte slette dører og malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det ene soverommet subber noe mot karm, samt denne døren har noe sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør som subber bør vurderes.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra 2009. Ingen dokumentasjon på utførelser foreligger.

Vegger er tekket med fliser og malt puss.
Himling er tekket med malepapp.
Gulvet er tekket med fliser.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Badet har mekanisk avtrekk.
Laminert skrog med laminert front.
Lysarmatur på vegg over speil.
Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

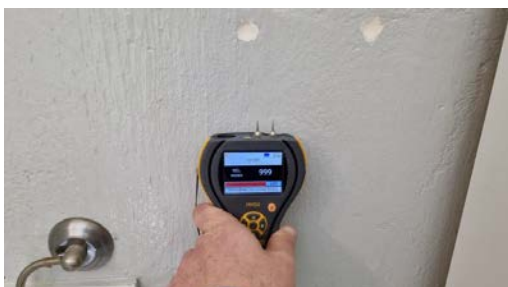
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og fordi det mangler tettesjikt i våtsone samt at det også ble målt forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det ble registrert forhøyde fuktverdier på vegg i våtsone.



Skade på flis i våtsone.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone. Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur i våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.



Det ble målt forhøyde fuktverdier i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2007. Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.
Himlingen er tekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler stedvis sokkelfliser.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
Montering av sokkelfliser der det mangler bør vurderes.

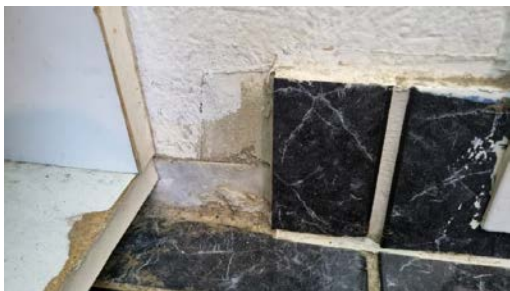
Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Det mangler sokkelflis.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett. De nye flisene ble lagt opp på det sveisede belegget.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Laminert skrog med laminerte fronter.
Speilskap over servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt dusjkabinett må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskade innvendig på vindu i baderommet, dette kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er benyttet dusjkabinett (overflater blir ikke utsatt for direkte vannsøl) og det ikke ble målt forhøyde fuktverdier på overflater i våtsonen, anser ikke takstmannen det nødvendig med nærmere undersøkelser (hulltaking). Våtsonen grenser dessuten mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.

Beskrivelse av innredning:

Tilstandsrapport

Laminerte skrog med malte fronter. Fire fronter med glassfelt.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Avløpsrør av plast og soil.
Fronter på kjøkkeninnredningen ble overflatebehandlet i oktober 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at innredningen er av eldre dato og har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak, da både innredning fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har noe begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Innvendig hovedstoppekran med kuleventil montert i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder del av vannledning fra innvendig stoppekran og inn til teknisk rom der varmtvannsberedere er plassert (den del av vannledning er av eldre dato).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innendig stoppekran med kule ventil. Vannledning fra stoppekran er av eldre dato.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

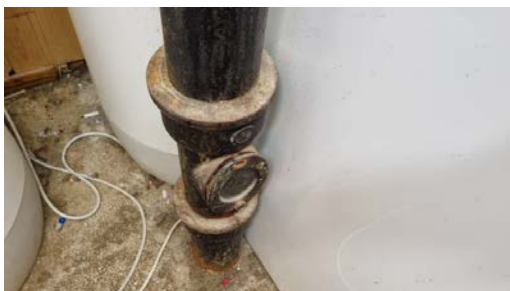
Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre avløpsrør av soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører. Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merlet Toshiba montert i gangen i 1. etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Høiax på ca. 200 liter og 2000 watt for 1. etasje.
Varmtvannsbereder av merket oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006 for kjelleretasje.
Begge berederne er plassert i teknisk rom (fellesareal) i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

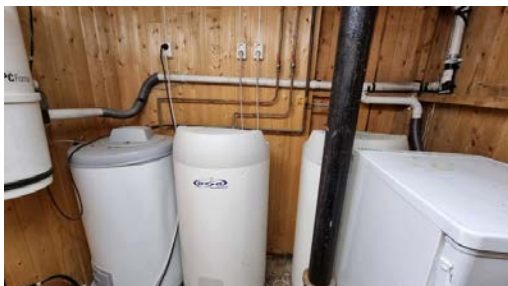
I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsberedere er tilkoblet via stikk.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. etasje.

El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.

El-skap plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon1.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen i 1. etasje er fra 2007. El-installasjonen i kjeller er fra 2009.

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

Ja

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.06.2007 med arbeidsbeskrivelse: nytt inntak, 2 stk. nye sikringsskap og skjult el-installasjon i 1. etasje.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 09.11.2009 med arbeidsbeskrivelse: Installasjon av hybelleilighet. Det er montert sikringsskap i v fang med jordfeilautomater. I bad og vindfang er det lagt varmekabler, henholdsvis 66 w og 300 w. Kablende styres over termostad med gulvføler. Øvrig installasjon er utført som skult anlegg og noe åpent.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.03.2010. Det kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon på varmekabler i gang, bad (kjeller) og sluk ute og bad i 1. etasje.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Få utført en kontroll av el-installasjonen.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skabet i 1. etasje.



Kontroll av el-skabet i kjelleretasje.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1. etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2007.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2008. Arbeidet ble utført av firma.

Ved utskifting av drenering ble grunnmurer slammet og det ble etablert grunnmursplast.

Takrennedløp ble koblet på separat system (dobbel med rør) drenerør er lagt ut i veien klart for tilkobling til eget system for drens/overflatevann. Per i dag er disse rørene koblet til kloakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet angående eventuelle kostander vedrørende omkobling av rør ute i gata.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er ikke lagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av dredivann og kloakk. Overvåk tilstanden.



Grunnmursplast og klemlist ligger under terrenget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong på hoveddelen av boligen og grunnmur av lettklinkerblokker på inngangsparti i kjelleretasjen. Inngangsparti i 1. etasje er fundamentert på metallkneker som er innfestet i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert sprekkdannelse i grunnmur der hvor kneker av metall er innfestet. Eier opplyser om at sprekker ble utbedret i 2008 (se eiers egenerklæring for nærmere informasjon om hva som ble gjort).

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på grunnmur hvor kneker av metall er festet i grunnmuren, dette for å se at sprekkdannelse i grunnmuren ikke utvikler seg. Hvis sprekkdannelse utvikler seg må det etableres annen løsning for fundamentering av inngangsparti. På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kneker av metall og fundamenter av lettklinkerblokker.



Sprekker i grunnmur som har blitt utbedret av eier.



Sprekk i grunnmur på inngangsparti i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av lettklinkerblokker ved trappenedgang til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på støttemur. Behov for utskifting av mur kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eier opplyser om at støttemur har sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig av plast fra 2008.

Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger av plast fra 2008 (avløpsledning av soil under støpt plate inne i boligen).

TG 1 Hagestue

Felles hagestue plassert på tomten.

Det bemerkes at taksmannen har medtatt hagestuen i teknisk verdi på boligen.

Tilstandsrapport



Hagestue på felles tomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/107 m²

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje): Vindfang, 2 Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Teknisk rom, 2 Bod, Rulle- og tørkerom (stue)

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 650 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Boligen er en del av en horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Selfors, ca. 3 kilometer nord for sentrum av Mo i Rana. Respektive boenhet (seksjon 1) ligger i 1. etasje. Til boligseksjonen hører det også med en innredet kjelleretasje.

Eiendommen ligger tilbaketrukket innerst i blindvei (Forsbakkveien) med lite biltrafikk og annen støy. Området er å anse som veletablert og populært boligområde med kort avstand til skole, barnehage, butikk og Helgelandsykehuset.

Markedet for denne type objekter er normalt sett bra, og antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGS DATO | PRISANT | PRIS | FELLES GJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|-----------|------------|-----------|---------------------|
| 1 Forsbakkveien 8 B ,8613 MO I RANA 74 m ² 1955 2 sov | | 3 300 000 | 0 | 0 | 0 | 44 595 |
| 2 Forsbakkveien 8 B ,8613 MO I RANA 100 m ² 1955 0 sov | | 3 500 000 | 0 | 0 | 0 | 35 000 |
| 3 Leirfallveien 4B ,8613 MO I RANA 90 m ² 1962 2 sov | 11-05-2023 | 2 950 000 | 2 900 000 | 0 | 2 900 000 | 32 222 |
| 4 Skogveien 2A ,8613 MO I RANA 106 m ² 1951 3 sov | | 3 400 000 | 0 | 0 | 0 | 32 075 |
| 5 Tuvvollveien 18 B ,8613 MO I RANA 110 m ² 1960 3 sov | 23-11-2021 | 3 150 000 | 3 200 000 | 0 | 3 200 000 | 29 091 |
| 6 Tuvvollveien 18 A ,8613 MO I RANA 119 m ² 1962 3 sov | 08-12-2021 | 3 000 000 | 3 450 000 | 0 | 3 450 000 | 28 992 |
| 7 Ringveien 16 B ,8613 MO I RANA 145 m ² 1962 3 sov | 07-03-2021 | 0 | 3 500 000 | 0 | 3 500 000 | 24 138 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren; kr. 6 000,- pr. seksjon. | Kr. | 6 000 |
| Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn: | Kr. | 6 232 |
| Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren. | Kr. | 13 000 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 15 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 40 000 |

Teknisk verdi bygninger

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

| | | |
|---|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 450 000 |
| Sum teknisk verdi - 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje) | Kr. | 2 800 000 |

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 800 000**

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.** **850 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **3 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

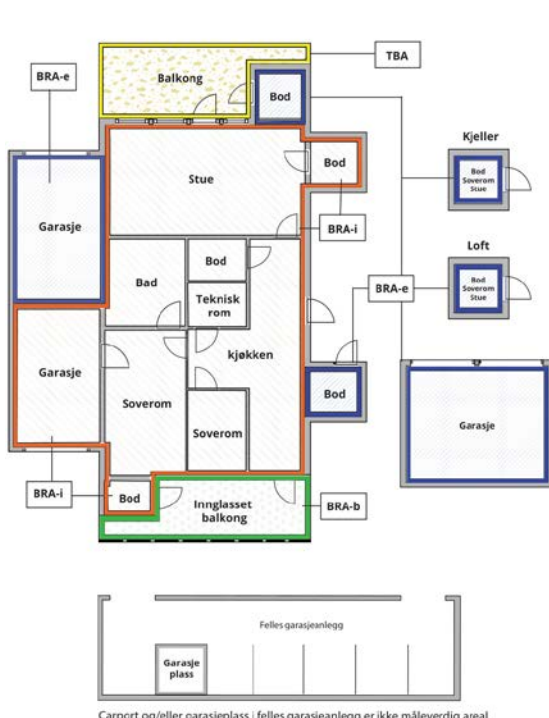
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

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 | 71 | | | 71 | 28 | | 71 |
| Kjelleretasje | 36 | 5 | | 41 | | | 41 |
| SUM | 107 | 5 | | | 28 | | 112 |
| SUM BRA | 112 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|--|---|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue | Felles entré/vindfang, Felles trapperom | |
| Kjelleretasje | Privat bod 5,1 m ² , Entré/vindfang, Rulle- og tørkerom (stue), Rom m/hybelkjøkken, Bad/wc/vaskerom, Bod 5,9 m ² (soverom) | Felles trapperom/kjellergang, Felles teknisk rom m/varmtvannsberedere | |

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m². I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m² som en forlengelse av terrassen.

Det bemerkes at respektive hybel i kjelleretasjen ikke er godkjent av Rana kommune. Seksjoneringen er derimot godkjent med rombenevnelsene; entré, rulle- og tørkerom, bod, kjøkken og bad/wc/vaskerom. Ettersom rulle- og tørkerom samt bod fremstår som hhv. stue/oppholdsrom og soverom, så er disse rommene - i likhet med entré, kjøkken og bad/wc/vaskerom - definert som både BRA-i og P-rom i arealoppstillingen. Dette også iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2023. Boden med adgang fra fellesareal i "felles-kjeller" er definert som BRA-e.

Felles entré/vindfang (4,9 m²) og felles trapperom (3 m²) i 1. etasje, samt felles trapperom/kjellergang (11 m²) og felles teknisk rom m/varmtvannsberedere (4,7 m²) i kjelleretasjen, er ikke medtatt i arealoppstillingen for respektive boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra både byggeåret 1954 og av tilbygget fra 1977. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

Soverommene er omdisponert for å harmonere mot tilbygg fra 1977. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Kjelleretasje:

Matbod er endret til teknisk rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Vaskerom er endret til et bad/wc/vaskerom og et kjøkken. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Rulle- og tørkerom er endret til stue/oppholdsrom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Bod er endret til soverom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Takoverbygd trappenedgang til kjelleretasjen er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Felles inngangsparti og veranda:

Felles inngangsparti ble i 1977 godkjent av Rana bygningsråd, men ferdigattest er ikke utstedt. En liten fasadeendring i tilknytning inngangspartiet/trappen samt tilbygd veranda, er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Søknaden krever dispensasjon og kan derfor ta noe tid å behandle ettersom verandaen er plassert nærmere veien enn hva plan- og bygningsloven samt kommunedelplanen tillater. Nærmere undersøkelser anbefales. Takstmannen kan ikke garantere utfallet av søknadsprosessen. PS! Ved en eventuell godkjenning av verandaen i tilknytning inngangspartiet, så vil man innen 3 år måtte søke om ferdigattest på tiltaket (les; verandaen). Rekkverket må da høynes til 1 meter (dagens forskriftskrav).

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Boligen tilfredsstiller dog de krav som var gjeldende da boligen ble bygd, den gang som en godkjent horisontaldelt tomannsbolig, ref. ferdigattest datert 11.10.1955.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Terrassedør fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Alle etasjene, inklusiv kjelleretasjen og loftsetasjen, har godkjent rømningsvei via flere alternativer; direkte ut til det fri, internt trapp, rømningsvinduer og brannstige.

Romhøyden i kjelleretasjen er mellom 2,23 og 2,33 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---|------------|------------|
| 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje) | 36 | 5 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 09.7.2024 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |
| | Irene O. Mikalsen | Senior takstmedarbeider |
| | Petter Jørgensen Rosø | Kunde |
| | Linn Jørgensen Rosø | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 1833 RANA | 99 | 442 | | 1 | 812.4 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Forsbakkveien 10 (seksjon 1)

Hjemmelshaver

Petter Jørgensen Rosø 1/2 og Linn Jørgensen Rosø
1/2

Kommentar

Opplyste tomteareal er felles for sameiet (begge seksjonene).
Markterrassen fasade sørvest tilhører seksjon 1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Selfors i Rana kommune, om lag 3 kilometer nordøst for Mo i Rana. På Selfors finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Fine tur- og rekreasjonsområder også i Selforslia, på Selforsfjellet og Risfjellet.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, 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 frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Forsbakkheia, Selfors", plan-ID 4042. Ikrafttredelse 14.10.2008.

Om tomten

Felles flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og lettklinkerblokker (leca) på inngangsparti i kjelleretasjen.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan.

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

Kommuneplan

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

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

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|------|----------------|--------------|
| Ukjent | | | | 12 000 |
| Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren (gjelder for begge seksjonene). | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 21.09.2023 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Aktiv Eiendomsmegling | 18.09.2023 | Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart. | Gjennomgått | 54 | Nei |
| Rana kommune | 21.09.2023 | Samlet informasjon fra Rana kommune. | Gjennomgått | 15 | Nei |
| Seksjoneringstegninger | 09.07.2024 | Seksjoneringstegninger er kontrollert og hver seksjon grundig oppmålt. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Vedtekter | 09.07.2024 | Vedtekter for sameiet er gjennomgått. Ingen anmerkninger fra takstmannen. | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Tilsynsrapport HK (Linea) | 19.03.2010 | Tilsynsrapport og informasjon fra Helgeland Kraft (Linea) vedrørende 1. etasje. | Gjennomgått | | Ja |
| Tilsynsrapport HK (Linea) | 19.03.2010 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft (Linea) vedrørende kjelleretasje. | Gjennomgått | | Ja |

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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SR1605>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

RAZMINAS DOVYDAS
FORSBAKKVEIEN 10

8613 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: RAZMINAS DOVYDAS
Målernummer: 6970631404877510
Anlegget ble sist kontrollert: 19.03.2010
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

Målernr: 6970631404877510

På dette anlegget mangler dokumentasjon på varmekabel i hht pkt 1 i rapport.

Saken avsluttet, uten at DLE mottok kopi av dokumentasjon.

Dokumenter vedlagt.



Med vennlig hilsen,

Ketil Olsen

Tilsynsleder

Det Lokale Etilsyn

+47 911 55 084

www.linea.no

RAZMINAS DOVYDAS
FORSBAKKVEIEN 10

8613 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: RAZMINAS DOVYDAS
Målernummer: 6970631404877473
Anlegget ble sist kontrollert: 19.03.2010
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Mo i Rana | |
| Oppdragsnr. | |
| 1802230054 | |
| Selger 1 navn | |
| Petter Jørgensen Rosø | |
| Gateadresse | |
| Forsbakkveien 10 | |
| Poststed | Postnr |
| MO I RANA | 8613 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2007 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 16 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1802230054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PJR

1

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Kjeller: Bad i kjeller ble renoveret av huseier i 2009. 1. etg: Nye avløpsrør ble lagt i 2007 og ny sluk under dusj. Belegg lagt av firma samme år. 2. etg: Nye avløpsrør lagt i 2007 og ny sluk under dusj. Belegg lagt av firma samme år. Nytt belegg ble lagt over det gamle i 2022 ved egeninnsats grunnet varmeskader på tidligere belegg grunnet tildekning av gulv med håndklær. 3. etg: Bad ble etablert av firma i slutten av 2019. |
| Arbeid utført av | Byggservice Helgeland |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Sluk på bad i 1. etg og 2. etg er fra 2007. Sluk på kjellerbad er fra 2009. Soilrør innvendig i huset ble skiftet i 2007 fra støpejern til plast. |
|-------------|---|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nilson skiftet ut samtlige vannrør i huset i 2007. Alle varmvannstanker ble skiftet samme år. Nye vannrør i hele huset. i 2019 utførte Roys Rørservice arbeid under etablering av nytt bad i 3. etg. Ble etablert teknisk rom i vegg m/fjærbelastet sluk, fordeler og varmtvannstank. Ospas skiftet vannrør inn til hus i 2008. |
| Arbeid utført av | Nilsson / Roys Rørservice / Ospas |

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Dette var tilfellet da huset ble ervervet i 2007. I 2008 ble drenering skiftet rundt hele huset. Taknedløp ble koblet på egne rør og to spylepunkter ble etablert. Utvendig mur ble renoveret og slemmet, samt kledd med vorteplast og topplis. Massene inntil hus ble skiftet ut. |
|-------------|--|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Var en mindre takekkasje i 2021 på utbygg (inngangsparti). Dette ble en forsikringssak og utbedret av firma. Ny takpapp ble lagt for å hindre lekkasje. |
|-------------|---|

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 | Ved kjøp av huset i 2007 var det en skade i mur under inngangsparti. Daværende takst fastslo av dette var som følge av press fra metallkneker som utbygget "henger på". Press på grunnmur hadde medført sprekker. I 2008 ble dette området gravd opp og et fundament ble støpt ned under utbygg. Deretter ble det murt opp med lecastein fra fundament opp til metallkneker for å flytte belastning fra kneker ned til fundament. Grunnmur ble utbedret på begge sider. Sprekk ble meislet opp og ny betong m/armering ble støpt inn for å utbedre forhold. |
|-------------|---|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Kjellerleilighet har vært utleid siden 2009 uten utfordringer knyttet til fukt/sopp. I 2020 flyttet det inn en ny leietaker. I løpet av oppholdstiden til denne leietakeren oppstod det mugg i vinduskarmen og bak komfyr. Under inspeksjon med leietaker kom det frem at samtlige av ventilene på vinduene var teipet igjen, all mekanisk utlufting var stengt og leietaker tørket klær på tørkestativ oppå vedovn mens det var fyr i den. Leieforholdet ble avsluttet da dette ble avdekket. Mugg ble vasket og pusset bort og flatene der mugg hadde oppstått ble oppmalt på nytt. Nå har det vært nye leietakere i 1 år siden dette og under inspeksjon er det ikke funnet nye tilfeller av mugg. Vi antar derfor at mugg i vinduene var en naturlig reaksjon på manglende utskifting av luft og høy luftfuktighet i kjellerleilighet grunnet tørking av klær på vedovn. |
|-------------|--|

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det elektriske anlegget som var ved huskjøp ble skiftet ut i sin helhet. Det finnes ingen elektriske komponenter som er i bruk datert før 2007. I 1. etg og 2. etg ble det elektriske anlegget skiftet ut av Svein H. Botn. Skjultanlegg ble etablert i 1. etg og åpent elektrisk anlegg ble etablert i 2. etg. Nye sikringsskap i begge etasjer. Da boareal i kjeller ble etablert i 2009 ble det elektriske arbeidet utført av Grane & Sørøng. Her ble det etablert skjultanlegg inkl. sikringsskap. Under oppussing av 2. etg og 3. etg. i 2019 ble det åpne elektriskanlegget skiftet ut med skjultanlegg. Nye kurser ble etablert. Utført av Grane Sørøng. I 2022 utførte Elteam Rana arbeid på det elektriske anlegget. Siden varmepumpe ble etablert installerte de en ny kurs til dette. I tillegg ble komfyrvakt skiftet ut samtidig. |
| Arbeid utført av | Svein H. Botn / Grane Sørøng / Elteam Rana |

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 | Helgeland Kraft har utført kontroll på hele huset ved flere anledninger. |
|-------------|--|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Huseier har selv skiftet ut bordkledning på hele huset. Huset hadde ikke isolasjon i veggene ved anskaffelse, så det ble etablert 10 cm isolasjon, deretter ble det kryssløst og isolert 10 cm til. Totalt 20 cm isolasjon. Samtlige vinduer er også montert av huseier. Videre er hele 2.etg og 3. etg pusset opp av huseier i 2019. Etasjen ble totaloppusset og soveromsvegger (ikke bærende vegger) ble justert for å få en bedre størrelse på rommene. |
|-------------|---|

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 | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Per i dag er hele huset utleid. 2. etg + 3. etg er leid ut som en enhet og 1. etg + kjeller er leid av samme familie. |
|-------------|---|

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det er etablert ca. 35 m2 med boareal i kjeller mot opprinnelig planløsning. 3. etg var opprinnelig kaldloft, men der er det etablert bad, soverom og loftsstue. Per nå foregår det en prosess med å få endringer godkjent. |
|-------------|---|

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Takstmann har påpekt at det kan være tilfelle at ferdigattest mangler for huset. Usikkert om dette er tilfellet per nå. Hvis så blir det utbedret i forbindelse med salgsprosess.

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

Beskrivelse

1) Har opplyst til takstmann at utvendig lecamur til inngangsparti (ikke grunnmur til hus) fikk sprekkdannelser og avskallinger i 2015 eller 2016. Dette grunnet svært lang kuldeperiode som medførte bevegelser på inngangsparti (tele). Våren etter dette ble det forsøkt å pusse i betong for å begrense omfang. I 2022 ble det utført pålekting av lecamur inkl. montering av sponplater for å stive av veggen sideveis. Dette ble også utført av kosmetiske grunner.
2) Under befaring ble det avdekket sammen med takstmann at to-fløyet altandør i 1. etg ikke kunne åpnes. Dette har ikke huseier tidligere blitt informert om. Ny to-fløyet altandør ble umiddelbart bestilt og blir skiftet så snart ny dør ankommer.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802230054

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Petter Jørgensen Rosø | 1eced5023b62076bd74ef16 0482be9bd046f099b | 21.09.2023 18:26:14 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1802230054

- 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>

ADVOKATHUSET JUST AS
Postboks 1040
8602 MO I RANA

Mo i Rana, 13.06.2024

Saksnr.-dok.nr.
2024/12332-7

Arkivkode
99/442

Avd/Saksb
BSAK/TLI

Deres ref.

Tillatelse - seksjonering - Forsbakkveien 10 - 99/442

Dere får lov til å dele opp eiendommen i 2 seksjoner.

Seksjonene 1 og 2 er begge boligseksjoner og de har begge tilleggsareal i bygning.

Dere er selv ansvarlig for at regelverket blir fulgt. Vær oppmerksom på at en tillatelse etter eierseksjonsloven ikke innebærer noen godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Befaring

Rana kommune har ikke vært på befaring på eiendommen.

Avvik mellom de godkjente bygningstegningene og tegningene i søknaden

Vi har ovenfor søker påpekt at plantegningene vi har mottatt viser en annen bruk av arealer, spesielt i loft og kjeller, og tilbygg (kjellernedgang med entré og terrasse) enn det som vises på de tegningene som sist er godkjent etter plan- og bygningsloven. Selv om seksjoneringen godkjennes betyr ikke det at tilbyggene eller bruken, slik som den vises på tegningene i søknaden om seksjonering, er tillatt og disse kan være ulovlig etter plan- og bygningsloven.

Retting av seksjoneringsøknaden

Etter avtale med søker har vi rettet opplysningene i pkt.4 i seksjoneringsøknaden.

Retting av vedleggene til seksjoneringsøknaden

Etter avtale med søker har vi gjort markeringer på situasjonsplanen og angitt hva som er tilleggsareal til seksjonene på plantegningene. Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene, og medfører i praksis ingen endring av søknaden.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Hva skjer videre i saken?

Vi kommer nå til å registrere seksjoneringen i eiendomsregisteret (matrikkelen). Når klagefristen på tre uker er utløpt sender vi dokumentene til Kartverket for tinglysning og formell oppretting av de nye seksjonene. Når vi får disse tilbake, sender vi dere de tinglyste dokumentene og matrikkelbrevene for seksjonene.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. I tillegg får dere en faktura for tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift. Fakturaene blir sendt hver for seg og viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/12332.

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

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- eierseksjonsloven §§ 7, 11, 13

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/12332.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Trude Lillevik
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 812.4 |
| Etablert dato | 18.12.1995 | Historisk oppgitt areal | 813 |
| Oppdatert dato | 07.04.2018 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr. | 01.07.2010 01.07.2010 | 10/1256 | | 99/8/66, 99/87/113, 99/442, 99/443, 99/515 |
| Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr. | 28.06.2010 01.07.2010 | 10/1256 | Tinglyst 17.07.2010 | 99/8 (-2538,8), 99/515 (2538,8) 99/8/66, 99/87/113, 99/442, 99/443 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 18.12.1995 | | | 99/8 (-813), 99/442 (813) |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste | 18.12.1995 | | | 99/8/38, 99/442 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7356790.76 | 463103.94 | 0 | Ja | 812.4 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| ROSØ PETTER JØRGENSEN F150485***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Hubergveien 2 8613 MO I RANA | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Forsbakkveien 10

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-------------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 8613 MO I RANA | Kirkesogn | 10030301 Nord Rana |
| Grunnkrets | 401 Nedre Selfors | Tettsted | 7631 Mo i Rana |
| Valgkrets | 6 Selfors | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 11987362 | | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Tatt i bruk (TB) | 11.10.1955 |
| 2 | 12069537 | | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 20.09.1965 |

1: Bygning 11987362: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 11.10.1955

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 271 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 271 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 78 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 09.02.1954 | 15.11.1995 |
| Tatt i bruk | 11.10.1955 | 15.01.1900 |

Brukenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Forsbakkveien 10 | H0201 | 99/442 | 135 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Forsbakkveien 10 | H0101 | 99/442 | 135 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 1 | 74 | 0 | 74 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 86 | 0 | 86 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 68 | 0 | 68 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 12069537: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.09.1965

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 23 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 23 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 20.09.1962 | 20.04.2010 |
| Tatt i bruk | 20.09.1965 | 21.01.2005 |

Brukenheter

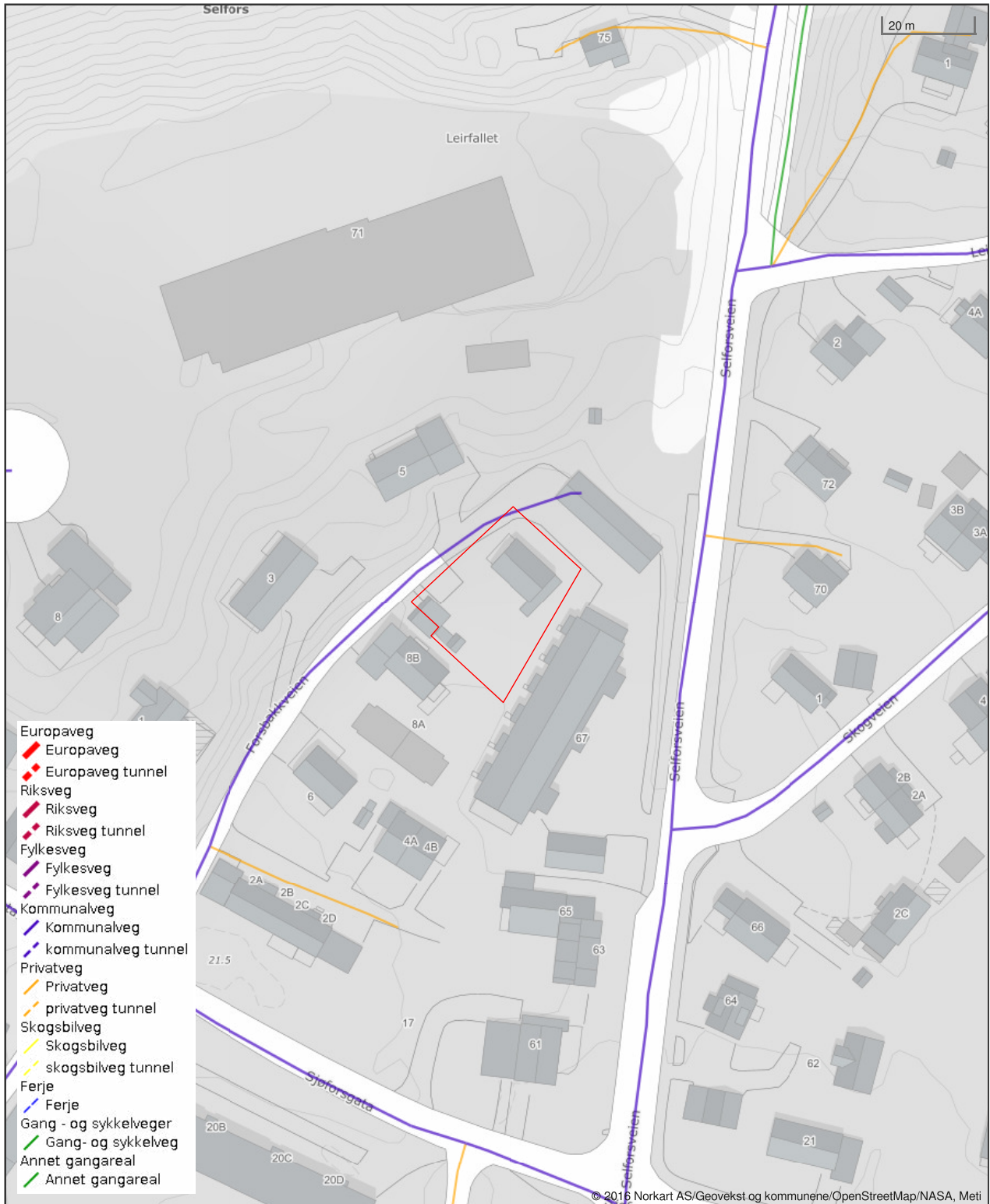
| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| | | | | | | | | |

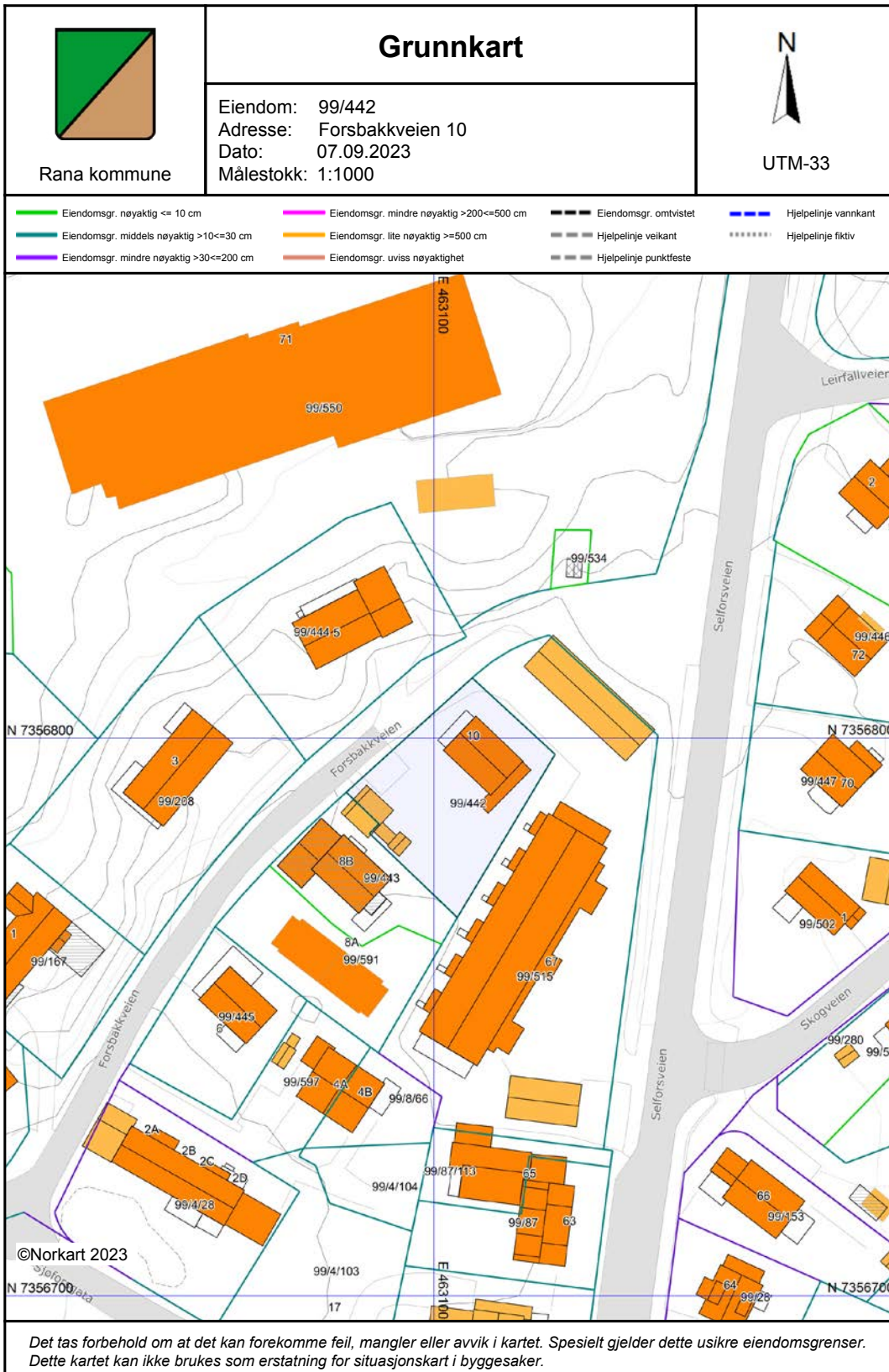
| | | | | | | | | |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 99/442 | - | - | - | - | - |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|

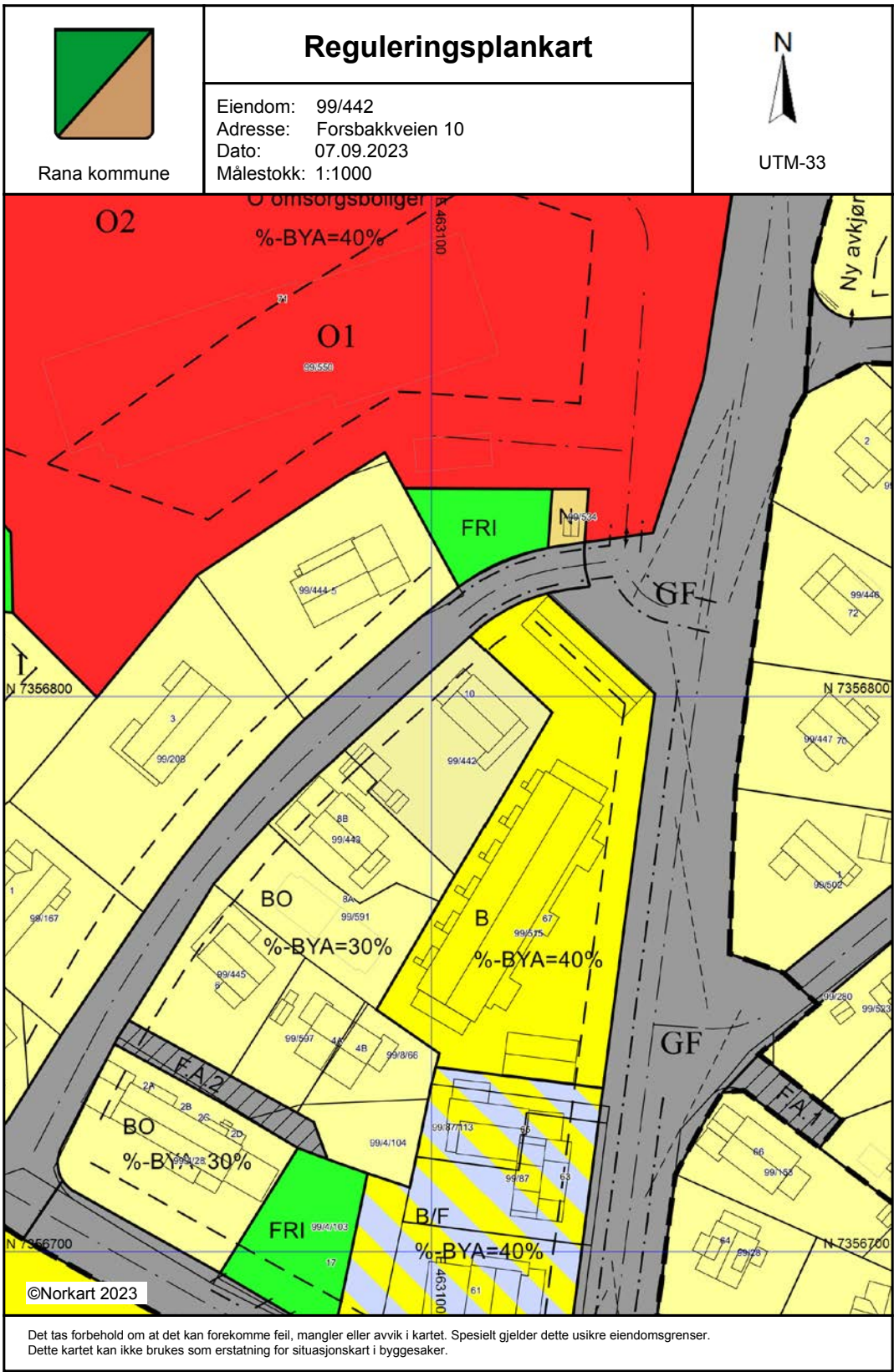
Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 23 | 23 | 0 | 0 | 0 |

































































































Vegstatuskart for eiendom 1833 - 99/442//







Tegnforklaring

| | | | |
|---|---|---|--|
| <i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i> | |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg |  | Parkeringsplasser med bestemmelser |
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |  | Friområde |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse |  | Park |
|  | Blokkbebyggelse |  | Vegetasjonsskjerm |
|  | Garsjer i boligområder |  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper |
|  | Område for forretning |  | Sikringsone - Frisikt |
|  | Område for industri/lager | <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Offentlig barnehage |  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) |  | Planens begrensning |
|  | Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk |  | Formålsgrense |
|  | Offentlig administrasjon |  | Faresonegrense |
|  | Almennyttig barnehage |  | Regulert tomtgrense |
|  | Almennyttig kirke |  | Eiendomsgrense som skal oppheves |
|  | Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv) |  | Byggegrense |
|  | Områder for herberger og bevertningsteder |  | Planlagt bebyggelse |
|  | Garasjeanlegg |  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Bensinstasjon |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | Område for jord- og skogbruk |  | Regulert senterlinje |
|  | Annet landbruksområde |  | Frisiktslinje |
|  | Offentlige trafikkområder |  | Regulert kant kjørebane |
|  | Kjøreveg |  | Regulert parkeringsfelt |
|  | Gate med fortau |  | Regulert støyskjerm |
|  | Gang-/sykkelveg |  | Regulert støttemur |
|  | Gangveg |  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Parkeringsplass |  | Stenging av avkjørsel |
|  | Jernbane |  | Avkjørsel |
|  | Annet trafikkområde (på land) |  | Innkjøring |
|  | Friområder |  | Utkjøring |
|  | Turveg |  | Påskrift feltnavn |
|  | Anlegg for lek |  | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
|  | Anlegg for idrett og sport |  | Påskrift areal |
|  | Annet friområde |  | Påskrift utnytting |
|  | Parkbelte i industristøk |  | Påskrift bredde |
|  | Friluftsområde (på land) |  | Påskrift radius |
|  | Friluftsområde i sjø og vassdrag |  | Påskrift kotehøyde |
|  | Område for anlegg og drift av kommunaltekr |  | Påskrift plantilbehør |
|  | Vann- og avløpsanlegg |  | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
|  | område for særskilte anlegg | | |
|  | Annet spesialområde | | |
|  | Felles avkjørsel | | |
|  | Felles lekeareal for barn | | |
|  | Felles grøntanlegg | | |
|  | Bolig/Forretning | | |
|  | Forretning/Kontor | | |
|  | Forretning/Kontor/Industri | | |
|  | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo | | |
|  | Grense for restriksjonsområde | | |
|  | Frisiktsone ved veg | | |
| <i>Reguleringsplan PBL 2008</i> | | | |
|  | Sikringsonegrense | | |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | | |
|  | Undervisning | | |
|  | Institusjon | | |
|  | Andre typer bebyggelse og anlegg | | |
|  | Energianlegg | | |
|  | Renovasjonsanlegg | | |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | |
|  | Veg | | |
|  | Kjøreveg | | |
|  | Gang/sykkelveg | | |



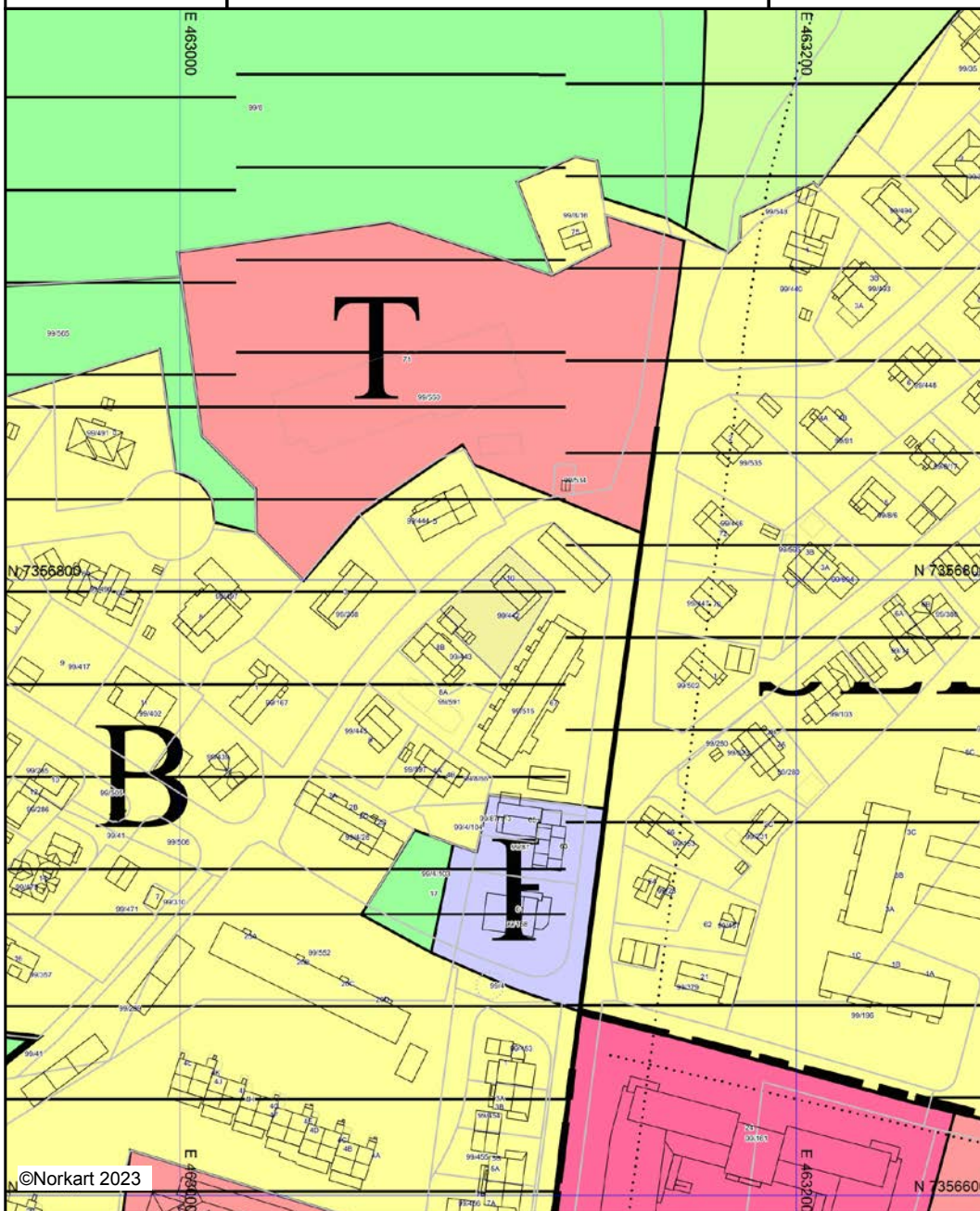
Rana kommune

Kommuneplankart


Eiendom: 99/442
Adresse: Forsbakkveien 10
Dato: 07.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

| | |
|---|--|
|  | Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no |
| | Dato: 07.09.2023 |

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

| | | | | | | | |
|----------|---|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr: | 99 | Bnr: | 442 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA | | | | | | |

Fyringsanlegg og feiing

| Skorstein | Status | Antall ildsteder | Feihyppighet | Sist feiet | Sist forsøkt feiet |
|---------------|--------|------------------|--------------|------------|--------------------|
| Teglskorstein | Aktiv | 3 | 1 år | 2015 | 2023 |
| | | | | | |
| | | | | | |

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

| Enhet | Hyppighet | Sist utført | Sist forsøkt utført |
|-------|-----------|-------------|---------------------|
| H0101 | 4 år | 2017 | 2023 |
| H0201 | 4 år | 2017 | 2023 |
| U0101 | 4 år | 20217 | 2023 |

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

| Avvik | Status |
|-------|--------|
| | |

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |

Åpne saker etter feiing / tilsyn

| Opprettet | Status | Frist |
|-----------|--------|-------|
| | | |

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2023):

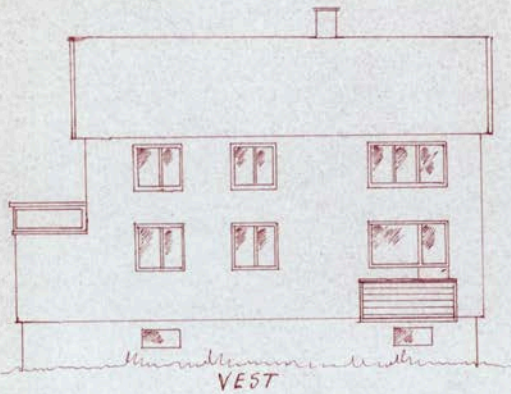
Feiing: kr. 629 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 692 pr. bruksenhet.

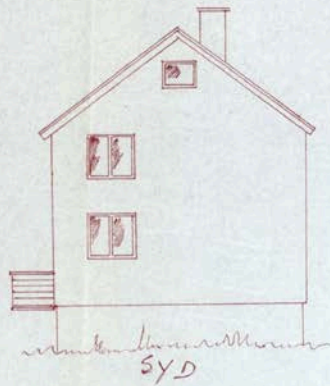
Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

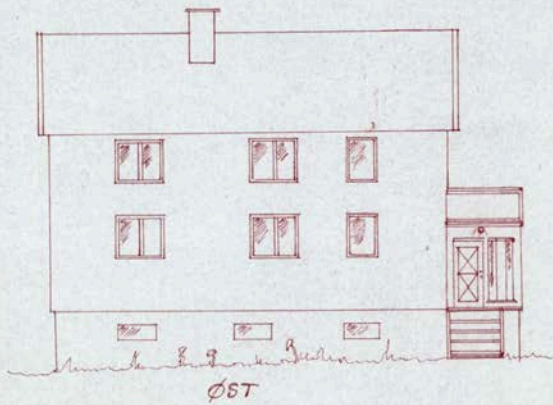
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



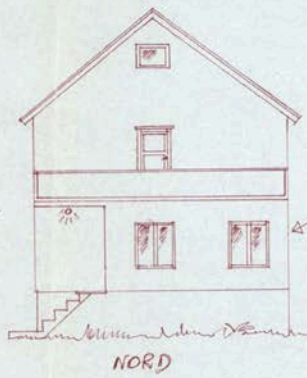
VEST



SYD



ØST

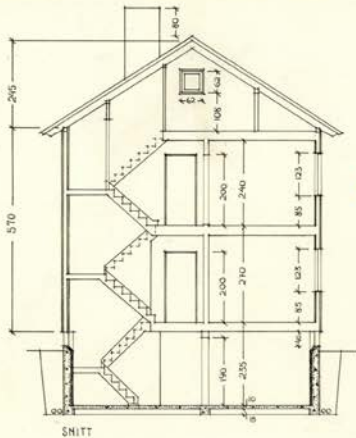


NORD

Sak. 68 177 behandlet av
RAN. BYGNINGSRÅD
I møte... 1972... 22.....
Vedtatt Godkjent m/forbehald.
For Bygningssjefen. 1/11.....

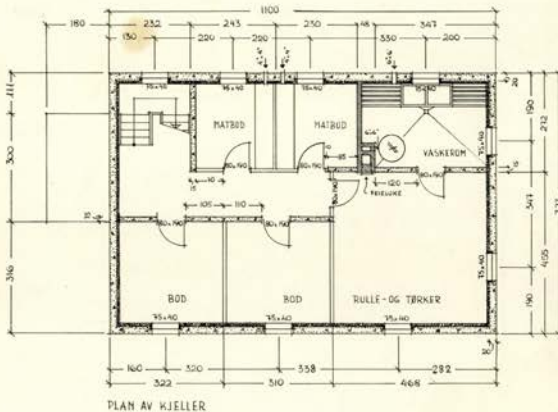
TILBYGG

UTVIDELSE AV TOMANNSBOLIG
EIER: ARNOLD VERNES
FORSBARVEIEN 10 SEINFORS
UTVIDELSEN OMFATTER INNGANGSPARTI,
MÅL: GARDEROBE, ENTRE ETC.
1:100 TEGN. JPS



*Sub. 17/54
By. om. 1/54
Gadsby*

BYGGERØKSLÅDET NORD-RANA

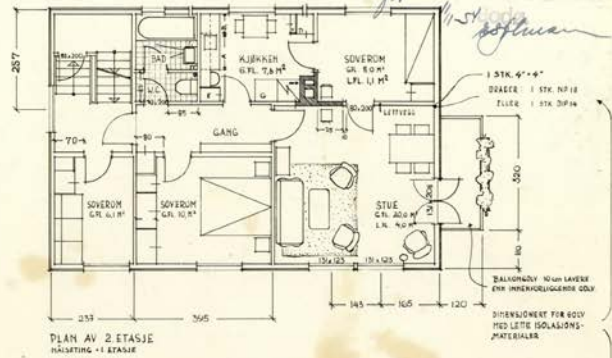


PLAN AV KJELLER

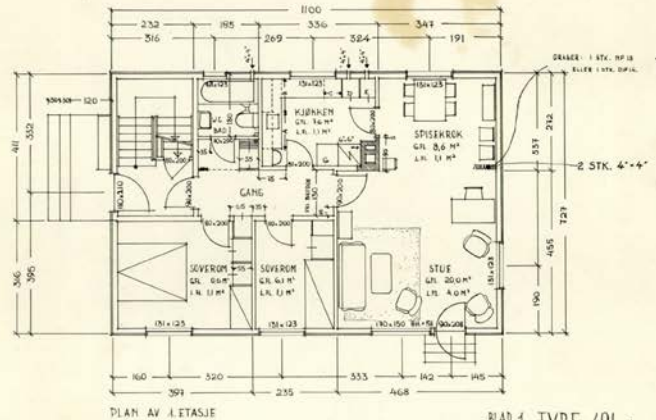
MÅLSETHINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR, UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GØLV TIL UNDERKANT KARM.

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

BYGGERE: *Arnold Skjerve*
STED: *TORT*
NAVN: *William A. Oms i. Hau*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

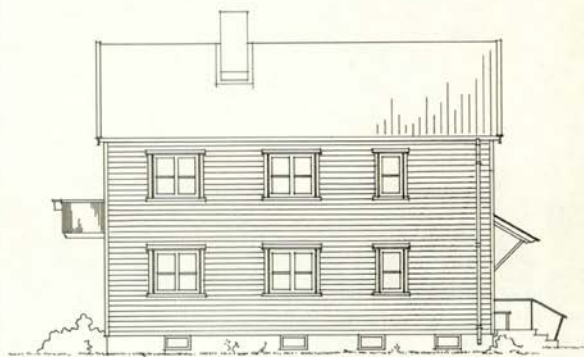
BLAD 4 TYPE 406 ÷
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951
KORRIGERT 1-3-1952



FASADE NORD

*Lok 17/54
By.om. 11/54
Lokent.*

BYOMRÅDET NORD-RANA



FASADE ØST

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: _____ NAVN: _____

DATE: _____ NAVN: _____

BYGGERE: *Perwald Stokstøl*
STED: *Brakkevik, Mosjøen*
DISTRIKTSARKITENTENS STEMPSEL:

Godkjennes for bruk ved Husholdningen
= uten forpliktelse for byggeren

*for Statens Distriktarkitekt
Bodø, 11-54*

Stølhus



FASADE VEST



FASADE SYD

BLAD 2 TYPE 40b +
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITENTENS KONTOR I USLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTURET 1-6-1951

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 33/55.

B.j. nr.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Torvald Storskjør, Selfors

utførte byggearbeide på tomt g. nr. 99, br. nr. 8,

nemlig 2-mannsbolig, horisontaldelt, 80 m2.

er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstår:

Utvendig trapp. Maling av gang-
gulv i 2. etasje.

Nord-Rana bygningsråd 11/10 19 55.



N 0 L 9 8 / 38658716 Geomatikk
99/442 BYG B1 - Ferdigattest

.....
bygningssjef.

For matrikkelenhet:

Kommune: **1833 - RANA**
Gårdsnummer: **99**
Bruksnummer: **442**
Festenummer:
Seksjonsnummer: **1**

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.07.2024 kl. 08:01

Produsert av: Astrid Haugane Aas

Attestert av: Rana kommune

*T. Lilleike***Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhetsnummer

Matrikkelenhetsstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etabliringsdato: 09.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhets 99 / 442
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

| Tinglyste eierforhold | | | | | | | |
|-----------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|---------------------------------|--|-------|
| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | | Andel |
| Hjemmelshaver | | 090789 | ROSØ LINN JØRGENSEN | | Hubergveien 2 8613 MO I RANA | | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 150485 | ROSØ PETTER JØRGENSEN | | Hubergveien 2 8613 MO I RANA | | 1 / 2 |

Forretninger der matrikkelenhetsnummer er involvert

| Forretning | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Status | Tinglysning | Endret dato | Matrikkelføring | Signatur | Dato |
|------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|--------|-------------|-------------|-----------------|----------|------|
| | | | Nettadresse (URL) | | | | | | |
| | | | Annen referanse | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--|------------|-----------------|-----------------------|------------|---------|--|------------|
| Seksjonering | | | 14.06.2024 | Tinglyst | | 11.07.2024 | 1833aha | | 14.06.2024 |
| Seksjonering | | | 2024/12332 | Rolle | Matrikkelenhetsnummer | | | | |
| | | | | Etablert/Endret | 1833 - 99/442 | | | | |
| | | | | Etablert/Endret | 1833 - 99/442/0/1 | | | | |
| | | | | Etablert/Endret | 1833 - 99/442/0/2 | | | | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----------------------------|-----|---------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------|
| Bygningsnr: | 11 987 362 | Bebyggd areal: | 135 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | |
| Løpenr: | | Bruksareal bolig: | 260 | Ant. etasjer: | 4 | Rammeutlatelse: | 09.02.1954 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7356799 Øst: 463108 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettningstillatelse: | 12.05.1954 |
| Bygningsendringstype: | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bruttoareal totalt: | 260 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningsgruppe: | Bolig | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | 11.10.1955 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | Bruttoareal totalt: | 332 | Alternativt areal: | 0 | | |
| Energikilder: | Elektrisitet | Alternativt areal 2: | 7 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

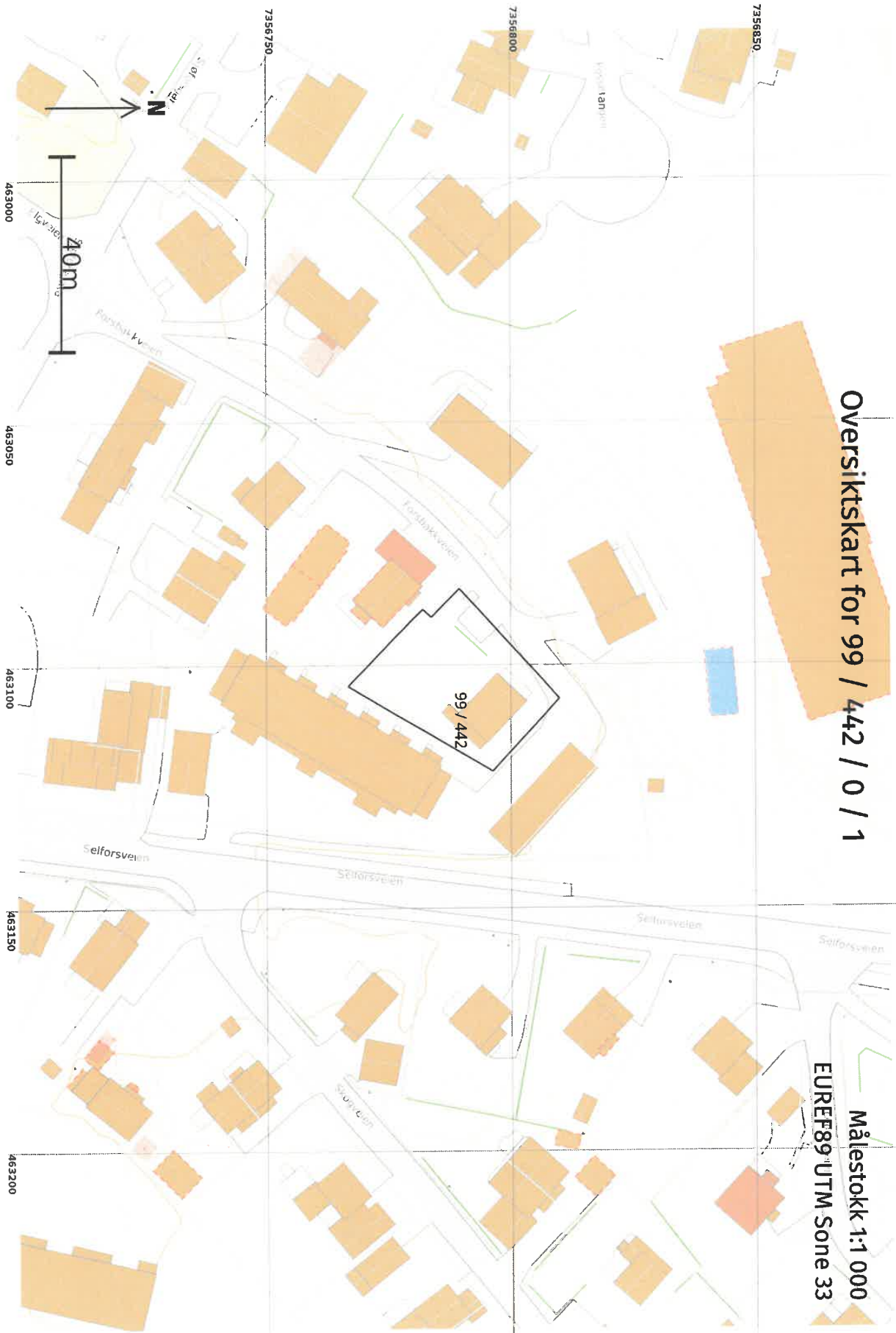
| Etasjer | | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje | Antall boenheter | 38 | 0 | 38 | 88 | 0 | 88 | 0 | 0 |
| L01 | 0 | 38 | 0 | 38 | 88 | 0 | 88 | 0 | 0 |
| H02 | 1 | 73 | 0 | 73 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 83 | 0 | 83 | 91 | 0 | 91 | 0 | 7 |
| K01 | 0 | 66 | 0 | 66 | 73 | 0 | 73 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Bruksenheter | | Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| Adresse | 1048 Forshakkeveien 10 | H0101 | Bolig | 110 | 5 | Kjøkken | 2 | 2 | 99/442/0/1 |
| Bygningsnr: | 11 987 362 | Bebyggd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | | | | Datoer |
| Løpenr: | 1 | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | | | | Rammeutlatelse: |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7356799 Øst: 463108 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | 0 | | | | Igangsettningstillatelse: |
| Bygningsendringstype: | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bruksareal totalt: | 0 | Avløp: | 0 | | | | Tatt i bruk: |
| Bygningsgruppe: | Bolig | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | | | | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | Bruttoareal annet: | 0 | | | | | | Ferdigattest: |
| Energikilder: | Elektrisitet | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | | |
| Oppvarming: | | Alternativt areal: | 0 | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Etasjer | | | | | | | | | |
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H02 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------|---------|--------------|----------------|---------------|---|-----|---|----|---|-----------------|------------|
| Adresse | 1048 Forsbakkveien 10 | Bruksenhetsnummer | H0101 | Bruksenhetstype | Bolig | Bruksareal | 0 | Ant. rom | 0 | Kjøkkenutgang | 0 | Bad | 0 | WC | 0 | Matrikkelenhets | 99/442/0/1 |
| Kontaktpersoner | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rolle | Titakhaver | Føds.dato/org.nr | 997660749 | Navn | VERDI EIENDOMSTAKST AS | Bruksenhet | Adresse | Postboks 227 | 8601 MO I RANA | | | | | | | | |

Oversiktskart for 99 / 442 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89-UTM Sone 33



29.07.2024 08:01

Matrikelbrev for 1833 - 99 / 442 / 0 / 1

Side 5 av 5

For matrikkelenhet:

Kommune: 1833 - RANA
Gårdsnummer: 99
Bruksnummer: 442
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.07.2024 kl. 08:01
Produsert av: Astrid Haugane Aas

Attestert av: Rana kommune



RANA KOMMUNE

T. Wilken

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealret som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.07.2024
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhets 99 / 442
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

| Tinglyste eierforhold | | | | | | | |
|-----------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|---------------------------------|--|-------|
| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | | Andel |
| Hjemmelshaver | | 090789 | ROSØ LINN JØRGENSEN | | Hubergveien 2 8613 MO I RANA | | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 150485 | ROSØ PETTER JØRGENSEN | | Hubergveien 2 8613 MO I RANA | | 1 / 2 |

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

| Forretning | Forretningsdokumentdato | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|------------|-------------|-----------------|
| Forretningsstype | Kommunal saksreferanse | | | | Signatur |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL) | Annen referanse | | | Dato |

| | | | | | |
|--------------|------------|--|------------------|-------------------|--------------------|
| Seksjonering | 14.06.2024 | | Tinglyst | 11.07.2024 | 1833aha 14.06.2024 |
| Seksjonering | 2024/12332 | | Rolle | | Arealendring |
| | | | Etableret/Endret | 1833 - 99/442 | |
| | | | Etableret/Endret | 1833 - 99/442/0/1 | |
| | | | Etableret/Endret | 1833 - 99/442/0/2 | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----------------------------|-----|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------|
| Bygningsnr: | 11 987 362 | Bebydgd areal: | 135 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | |
| Løpnr: | | Bruksareal bolig: | 260 | Ant. etasjer: | 4 | Rammetilatelse: | 09.02.1954 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7356799 Øst: 463108 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettningstillatelse: | 12.05.1954 |
| Bygningsendringstype: | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bruttoareal totalt: | 260 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningsgruppe: | Bolig | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | 11.10.1955 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | Bruttoareal totalt: | 332 | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | Alternativt areal 2: | 7 | | | | |

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt areal | Alt areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|
| L01 | 0 | 38 | 0 | 38 | 88 | 0 | 88 | 0 | 0 |
| H02 | 1 | 73 | 0 | 73 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 83 | 0 | 83 | 91 | 0 | 91 | 0 | 7 |
| K01 | 0 | 66 | 0 | 66 | 73 | 0 | 73 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1048 Forbakkveien 10 | H0201 | Bolig | 125 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 99/442/0/2 |

| Bygningsnr | 11 987 362 | Bebydgd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
|------------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------|-----|-------------------------------------|------------|
| Løpnr: | 1 | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetilatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7356799 Øst: 463108 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettningstillatelse: | 10.02.1977 |
| Bygningsendringstype: | Tomannsbolig, horisontaldelt | Bruttoareal totalt: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsgruppe: | Bolig | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | 10.11.2023 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | Bruttoareal totalt: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Energikilder: | Elektrisitet | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt areal | Alt areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|
| H02 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

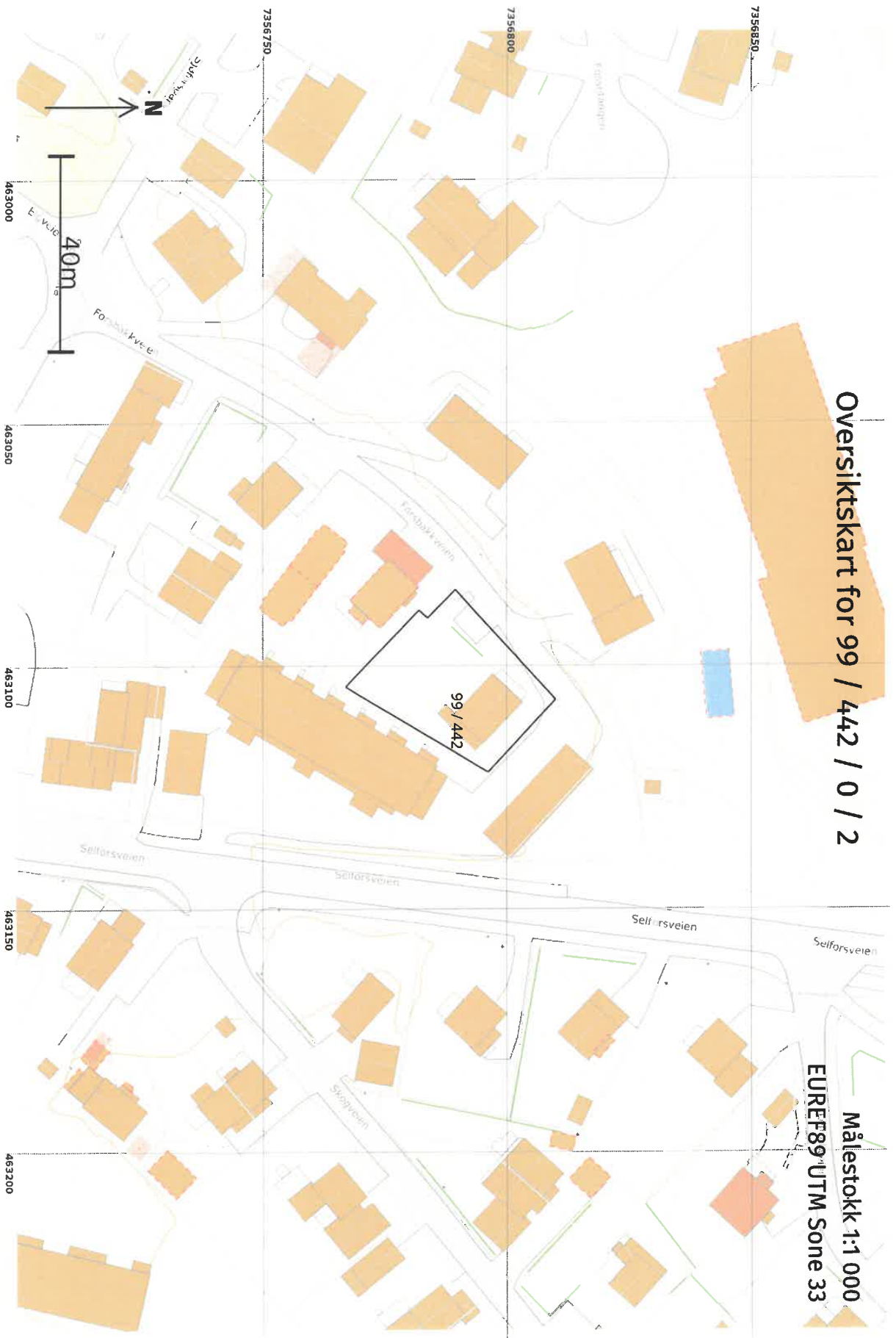
Bruksenheter

29.07.2024 08:01

Matrikkelbrev for 1833 - 99 / 442 / 0 / 2

Side 3 av 5

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|------------------------|-------------------|------------------------|------------|--------------------------------|----------------|-----|----|----------------|
| 1048 Forsbakkveien 10 | H0201 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | 99/442/0/2 |
| Kontaktpersoner | | | | | | | | |
| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | | | | |
| Tilakshaver | 997660749 | VERDI EIENDOMSTAKST AS | | Postboks 227 8601 MO I RANA | | | | |



Oversiktskart for 99 / 442 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

29.07.2024 08:01

Matrikkelbrev for 1833 - 99 / 442 / 0 / 2

Side 5 av 5



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstifelle: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 614763855
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn
872418032 RANA KOMMUNE

Adresse
Postboks 173, 8601 MO I RANA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn
999310095 ADVOKAT PETER WRIGHT

Bruksenhe Adresse
Postboks 1040, 8602 MO I RANA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
1833 99 442

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1833 | 99 | 442 | 0 | 1 | 1 / 2 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1833 | 99 | 442 | 0 | 2 | 1 / 2 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Ingun Weum

2707 14W 72
24 MAI 2024

24/12332

Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|------------------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Rana Kommune | Postboks 173, 8601 Mo i Rana | T. LILLEVIK |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|--------------------|-----------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
| Advokat Peter Wright | 999310095 | Peter.Wright@ajust.no | |
| Adresse | Postnummer | Poststed | Telefonnummer |
| Postboks 1040 | 8610 | Mo i Rana | 91762771 |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1833 | Rana | 99 | 442 | |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 150485 37356 | Petter Jørgensen Rosø | 1/2 |
| 090789 46897 | Linn Jørgensen Rosø | 1/2 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|------|---|---------------|---------------|------|---|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1 | B | 1 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | | | 2 | Nevner = | | | | 2 | | | | | | | | | | |

| | |
|---------|--------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 27/4-24 | Peter |

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

27/4-2011

Innsenderens underskrift

Peter

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Møirana 22.04.24 | <i>Petter Rosø</i> | Petter Jørgensen Rosø |
| Møirana 22.04.24 | <i>Linn Jørgensen Rosø</i> | Linn Jørgensen Rosø |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

11. Kommunens saksbehandling

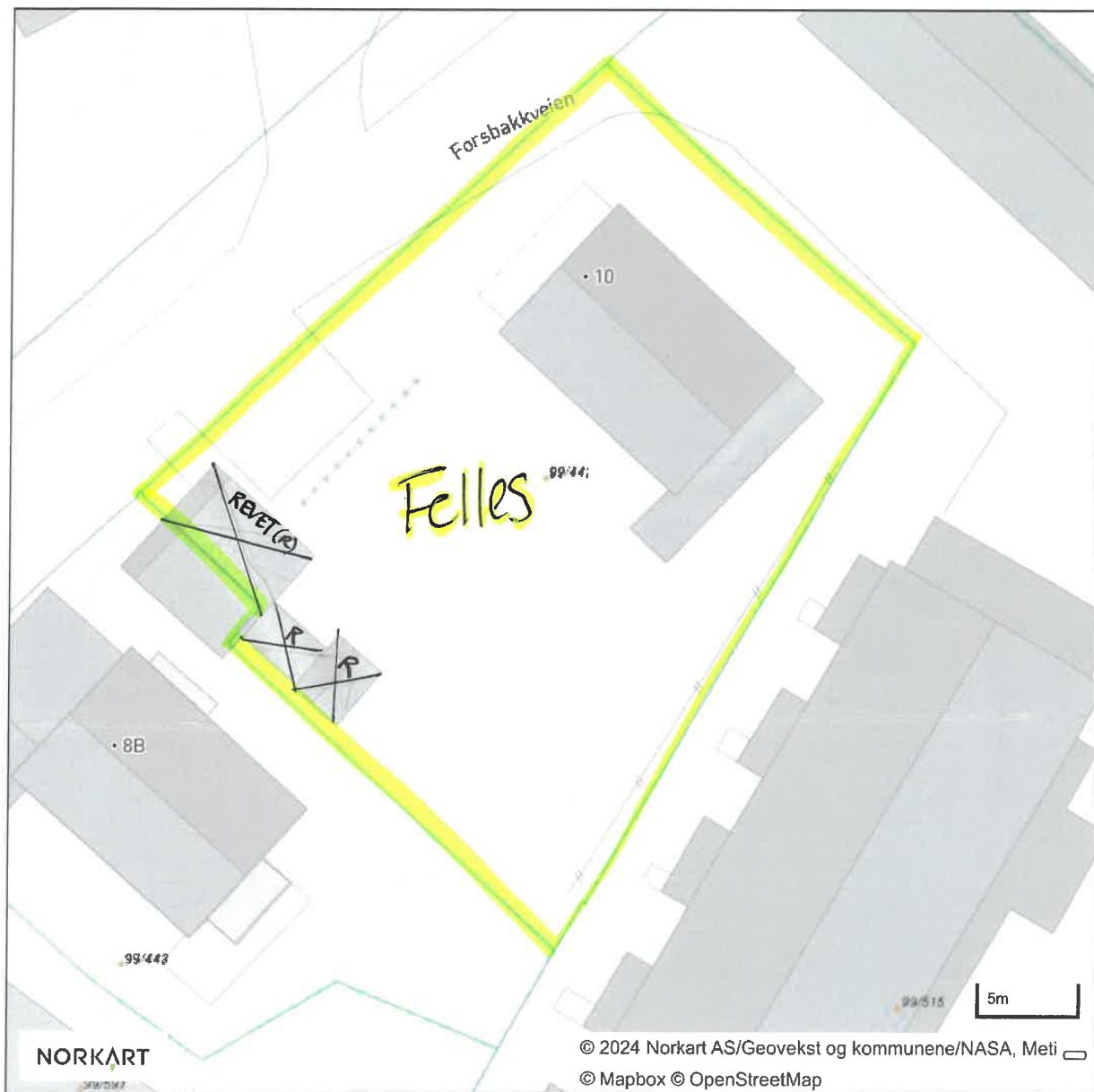
- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|------------|--------------------------|---|----------|----------|
| 1833 | RANA | 99 | 442 | |
| Dato | Underskrift | Stempel | | |
| 13/6-24 | <i>Ann-Joye Standaas</i> |  | | |

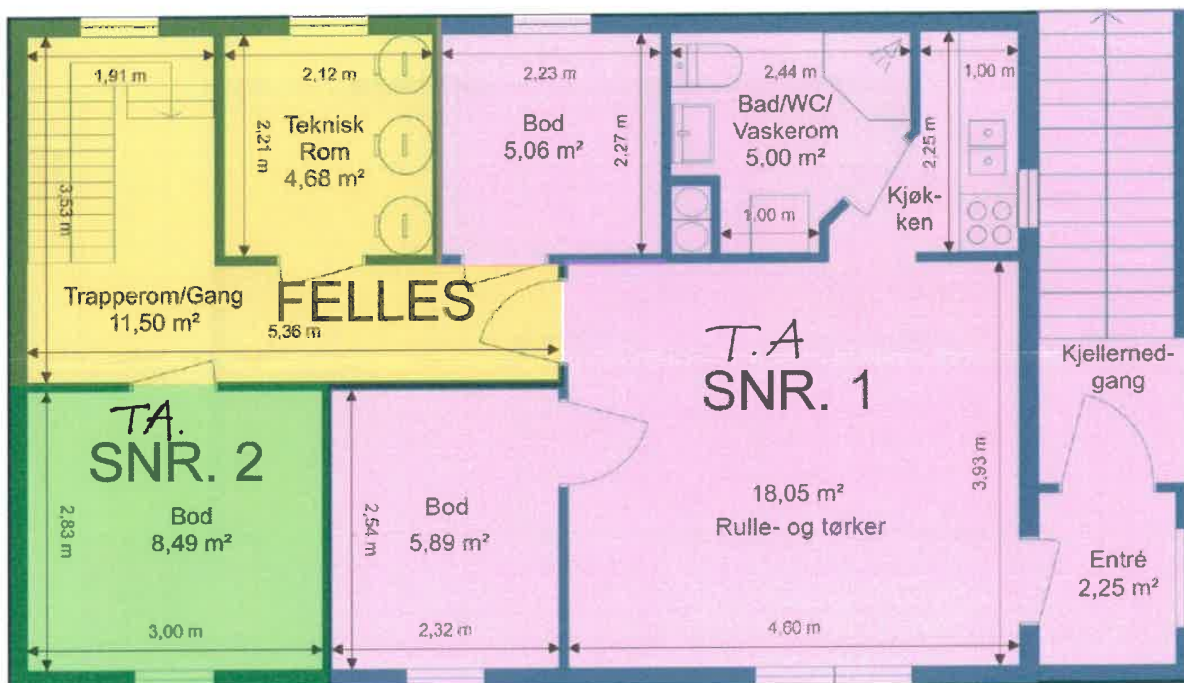
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---------|--------------------------|
| 22/4-24 | <i>Petter</i> |

Situasjonskart Forsbakkveien 10



Markeringene i kartet er påført av kommunen, og godkjent av søker (er utført etter deres anvisning).

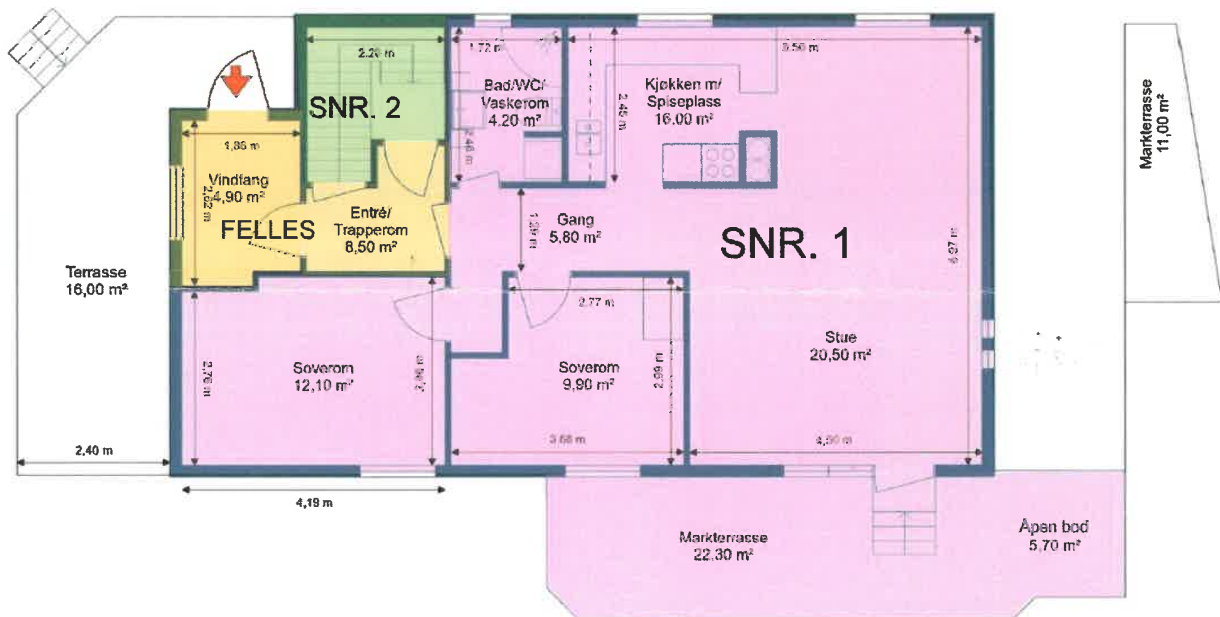
Forsbakkveien 10
Gnr. 99, Bnr. 442



- Snr. 1
- Snr. 2
- Felles

Kjelleretasje

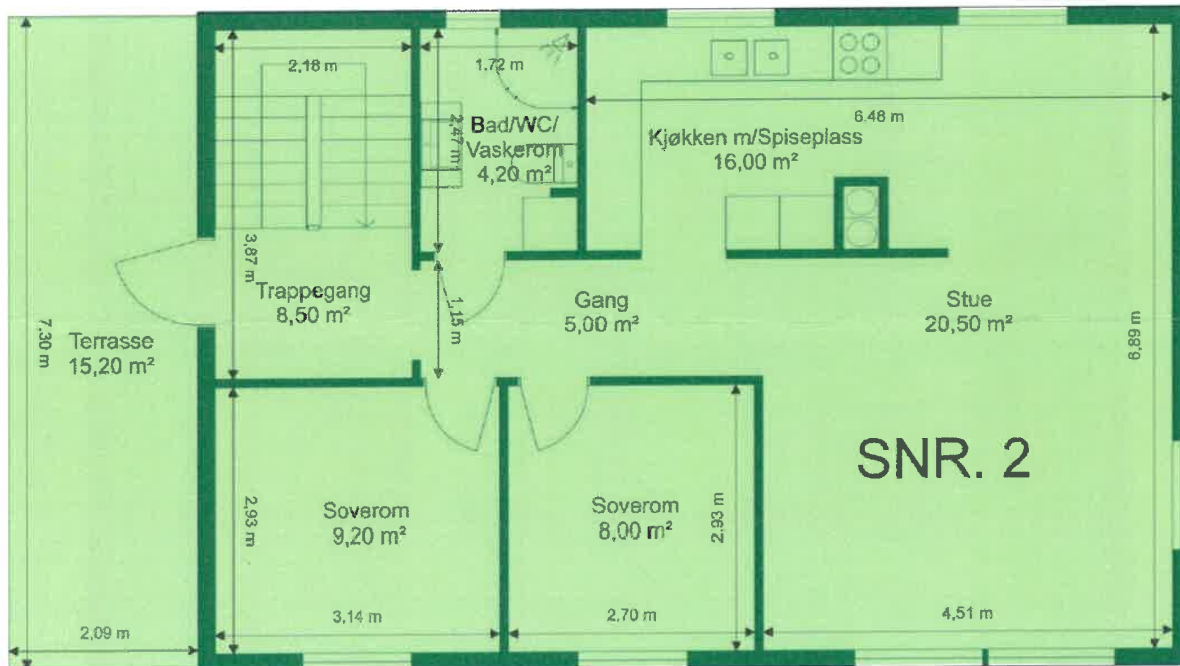
Forsbakkveien 10
Gnr. 99, Bnr. 442



- Snr. 1
- Snr. 2
- Felles

1. ETASJE

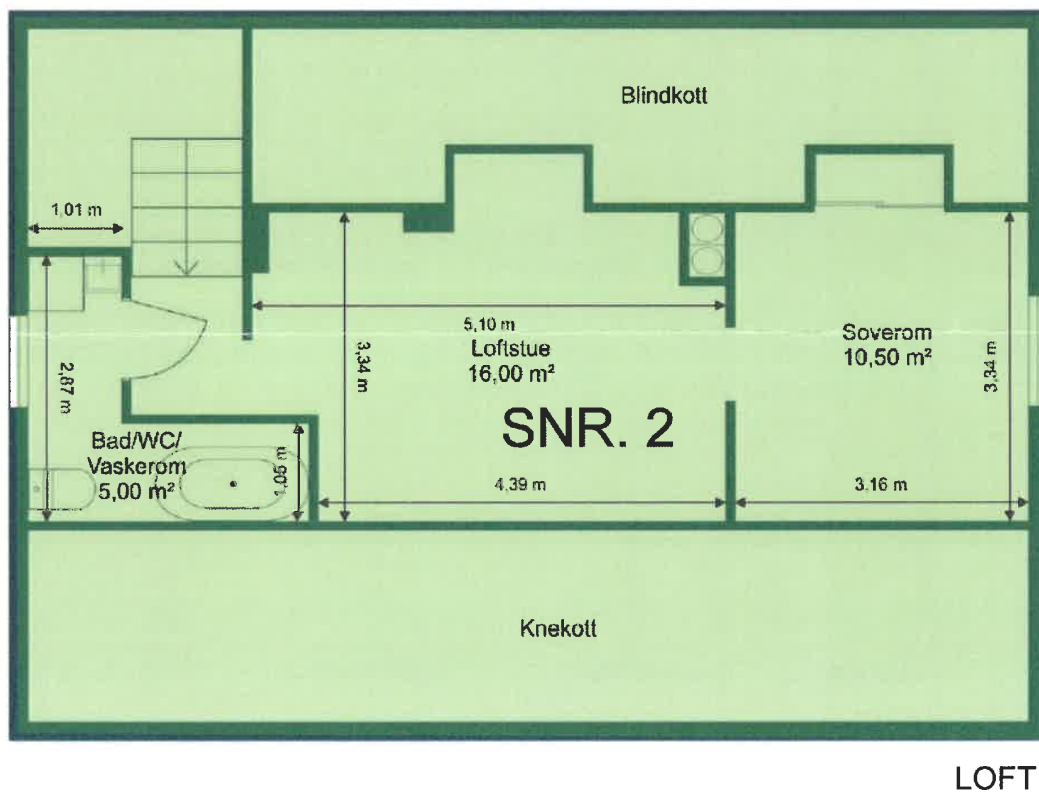
Forsbakkveien 10
Gnr. 99, Bnr. 442



- Snr. 1
- Snr. 2
- Felles

2. ETASJE

Forsbakkveien 10
Gnr. 99, Bnr. 442





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Forsbakkveien 10
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre