

aktiv.



Biskop Bangs gate 3, 8622 MO I RANA

**St. Hanshaugen - Pen og romslig  
enebolig i ett særdeles ettertraktet  
område 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 7 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 204 542,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 704 542,-  
**Selger:** Trond Johnsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1992  
**P-rom/BRA:** 227/266 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 25  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 301  
**Oppdragsnr.:** 1802230028

# St. Hanshaugen - Pen og romslig enebolig i ett særdeles ettertraktet område.

Pen og romslig enebolig i ett særdeles ettertraktet område!

- Vannbåren varme
- Gode leieinntekter i sokkelleilighet(ikke godkjent)
- 1 terrasse og 2 balkonger
- Garasje i tilknytning boligen
- Brosteinbelagt adkomst
- Plass til flere biler på tomten
- Stor, herlig stue/kjøkkenløsning i 1.etg
- Utvidet bad i 1.etg med ett hav av plass
- Totalt 4 soverom i hoveddel og 2 bad
- Boligen kan brukes i sin helhet om ønskelig, ved å knytte sammen sokkel etg. og 1.etg
- Loftstue med utsikt
- Stor terrasse med utgang fra stue i 1.etg med gode solforhold og urban utsikt
- Gangavstand til absolutt alt av fasiliteter i sentrum og omegn
- Boligen ligger i ett område hvor prisene er høyere enn generelt sett i sentrum, grunnet attraktiviteten
- El. anlegg har blitt gjennomgått/kontrollert



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Boligsalgsrapport .....	43
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 266kvm

P-rom 227kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

2. etasje

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

### Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 59 kvm Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Stue

1. etasje: 119 kvm Bad/wc/vaskerom, Kjøkken 1, Entré, Soverom, Hall, Stue

2. etasje: 57 kvm Bad/wc, Stue, Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Primærrom

Kjeller: 59 kvm Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue

1. etasje: 111 kvm Bad/wc/vaskerom, Kjøkken 1, Entré, Soverom, Hall, Stue

2. etasje: 57 kvm Bad/wc, Stue, Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Sekundærrom

1. etasje: 8 kvm Bod, Kjølerom

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 31 kvm Garasje, Bod



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

352.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 352,20 m<sup>2</sup>

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i Biskop Bangs gate om lag 300 m fra sentrum av Mo i Rana.

Dette er ett av byens mest attraktive boområder, og dette er en svært lite trafikkert gate, samt ligger skjermet til.

Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger. Mo i Rana sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1987, bygd over tre plan. Til boligen hører det med garasje.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Noen av barnehager i nrområdet.

Kirketunet barnehage.

Barnehagen Småtroll.

Langnes barnehage.

**Skolekrets**

Lyngheim skole 1-7 klasse.

Mo ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til MO sentrum, med hyppige avganger med buss til de fleste bydeler, flyplass og nærliggende kommuner.

For øvrig er togstasjonen like ved buss stasjonen.

## **Bygningssakkyndig**

Motakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte steinbelagte ståltakplater.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hadde godkjenning da badet ble renoveret.

Arbeid utført av Litbygg Rana

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Av samme firma

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablerte avløp fra kjøkken utleiedeel til sluk i teknisk rom.

Arbeid utført av Mo rørservice

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

Ja.

Beskrivelse: En gang for flere år siden under ekstremt vestavær dryppet det noen dråper over stort vindu i stue mot vest.

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

Ja.

Beskrivelse: Se teknisk rapport / takst

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: Har gjennom årene utført diverse mindre jobber.

Arbeid utført av Botn elektro

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

Ja.

Beskrivelse: Kontroll av el anlegg for en del år siden

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygd ut terrasse samt diverse mindre jobber.

Arbeid utført av Litbygg Rana

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Beskrivelse: Utleiedel i sokkel, med egen inngang. Eget strømabonnement, men oppvarming fra hoveddel med vannbåren varme.

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

Ja.

Beskrivelse: Innredet utleiedel i sokkel etasje.

### **Innhold**

2.etg: Bad/wc, Stue , Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

1. etasje: Bad/wc/vaskerom, Kjøkken 1, Entré, Soverom, Hall, Stue, Bod, Kjølerom

Sokkelleilighet: Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue

Garasjeplan: Garasje, Bod

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Enkelte fliser med hulbom og manglende fuger.

Peisovnen har mindre riss.

Det er aldri utført tilsyn eller feiing av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Knirk i gulv ved belastning.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sprekker i fuger mellom elementene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger

TG 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekingen er ikke besiktet fra taket grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Steinbelegget er flasket av på enkelte takplater.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflasket maling på bordkledning ved hovedinngangspartiet.

Kledningen er for nært taktekket enkelte steder.

#### Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sidefeltene til inngangsdør i leiligheten er punkterte.

Avflasset maling på dør til leiligheten.

Det er rustdannelser i enkelte dørhengsler.

Skyvedør er noe treg.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk i gulv ved belastning.

Enkelt sprekker/løse skjøter i tapet.

Knekt flis i gulv i leiligheten.

Teknisk rom har enkelte skader i den malte gipsen.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Inntrinn har glatte overflater.

#### Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører tar i karm og i terskel.

Enkelte dører knirker ved bruk.

Dør med glassrute i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.

Enkelte dører mangler dekkpropper i skruehull.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt

Bad/wc/vaskerom

Det er påvist andre avvik:

Begrenset besiktelse av sluk ved befarings, grunnet manglende renhold.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold som har fått TG3:



#### Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer mangler dekkpropper i skruerull.

Ventilhetter mangler på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt avvik i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 26 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 28 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca.  
5 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet  
på ca. 10 mm.  
Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad/wc  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk  
etter dagens krav.  
Det er kondens på toalettsisterne.  
Skader i våtromstapet.  
Det er utette rørgjennomføringer i vegg under  
servant.  
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning >  
Bad/wc/vaskerom  
Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.  
Dusjhodet er løsnet fra slangen.  
Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad/wc  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk  
etter dagens krav.  
Våtrommet har en del sprekker i vegger.  
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk  
etter dagens krav.  
Gulvet ble ikke kontrollert da det ikke var tilstrekkelig  
adkomst på vaskerommet.  
Våtrommet har utettheter rundt rørgjennomføringer.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken  
Det er registrert avvik med avtrekk.  
Ventilatoren har lav/ingen funksjon.  
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Det er påvist begrenset  
ventilering/luftgjennomstrømning.  
Det er påvist kondensdannelser rundt

kanaler/gjennomføringer.

Det er soppdannelser i ventiler i sokkel leiligheten.

Kostnadsestimat : Under 10 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.06.1987.

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

2. etasje:

- Tilbygget er etablert med loftstue.
- Det er laget gang mellom soverom og loftstue i tilbygget.
- Wc er omgjort til større bad/wc, og dør til bad er flyttet.

1. etasje:

- Tilbygget er etablert med entré/gang og soverom, dette rommet har ingen definisjon på tegningene.
- Tidligere gang er omgjort til bod.
- Terrassen er laget større enn tegningene viser.
- Trapp ned til kjelleretasjen er fjernet.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er etablert som leilighet men er ikke godkjent.
- Tidligere trappehall er omgjort til soverom og kjøkken.
- Wc er omgjort til bad/wc.
- Boden er omgjort til soverom og vaskerom.
- Tidligere soverom er omgjort til stue.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

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

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

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

### **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**

Kabel-tv/bredbånd er installert i boligen. Eventuelt endring av abonnement, eller overføring av abonnementet vil medføre gebyrer.

#### **Parkering**

Parkering i garasjen og på egen tomt.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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 vannbåren varme, vedfyring og annen elektrisitet.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 935

### **Kommunale avgifter år**

2021

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter dekker: Fastgebyr vann, Fastgebyr avløp, Eiendomsskatt, Vanngebyr areal, Avløpsgebyr areal.

Det tilkommer også årsgebyr på ca. kr 6 508,- til HAF. Selger har ett stort abonnement må nevnes.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 577

### **Eiendomsskatt år**

2021

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3198,- og er inkludert i det totale beløpet for kommunale avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 595 857

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 745 083

**Formuesverdi sekundær år**  
2021

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 301 i Rana kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1833/20/301:

02.10.2006 - Dokumentnr: 467195 - Jordskifte

Grensegangsak 1820-2006-0004

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1992 - Dokumentnr: 4667 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

10.09.1992 - Dokumentnr: 4667 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:15

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver jmf. skriv datert 24.10.22, mottatt av Rana kommune.

Rammetillatelse gitt: 15.06.1987

Igangsettelses tillatelse: 15.06.1990

Tatt i bruk(GAB): 15.06.1990

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Id: 2034

Navn: Området mellom Ranheimgata, Brannklokkeveien og Jernbanen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.11.1977

Delareal: 352kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: BOLIGER

### **Adgang til utleie**

Leieinntekter pr. i dag er ca. kr 11.500,- pr. mnd. Størm og kabel/tv-bredbånd er ikke medregnet her.

Sokkelleiligheten inneholder: Bad/wc, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

# 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.

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,00))



204 542,- (Omkostninger totalt)

7 704 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 204 542

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

22.02.2024









































# Loftsetasjen









# Utleiedelen



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Biskop Bangs gate 3 , 8622 MO I RANA

🏠 RANA kommune

# Gnr. 20, Bnr. 301

Areal (BRA): Enebolig m/ garasje 266 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.10.2022

Rapportdato: 17.11.2022

Oppdragsnr: 20914-1452

Referansenummer: KA1922

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert takstmann: Marius Høggås

Vår ref: Lars Brattland



MO  
TAKST

Gyldig rapport  
17.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 62 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har tre sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Narvik, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



MO  
TAKST

MO  
TAKST

Marius Høgås

Marius Høgås  
Uavhengig Takstmann  
17.11.2022 | MO I RANA

Motakst AS  
Håndverksgata 4  
400 77 550

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstmann  
17.11.2022 | MO I RANA

Rapportansvarlig  
Marius Høgås  
Uavhengig Takstmann  
marius@motakst.no  
472 67 180

Medansvarlig  
Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstmann  
sindre@motakst.no  
908 82 357



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m/ garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	57	57	0
1. etasje	119	111	8
Sokkelleilighet	59	59	0
Garasjeplan	31	0	31
<b>Sum</b>	<b>266</b>	<b>227</b>	<b>39</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/ garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.06.1987.

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

#### 2. etasje:

- Tilbygget er etablert med loftstue.
- Det er laget gang mellom soverom og loftstue i tilbygget.
- Wc er omgjort til større bad/wc, og dør til bad er flyttet.

#### 1. etasje:

- Tilbygget er etablert med entré/gang og soverom, dette rommet har ingen definisjon på tegningene.
- Tidligere gang er omgjort til bod.
- Terrassen er laget større enn tegningene viser.
- Trapp ned til kjelleretasjen er fjernet.

#### Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er etablert som leilighet men er ikke godkjent.
- Tidligere trappehall er omgjort til soverom og kjøkken.
- Wc er omgjort til bad/wc.
- Boden er omgjort til soverom og vaskerom.
- Tidligere soverom er omgjort til stue.

#### Anbefaling:

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

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

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

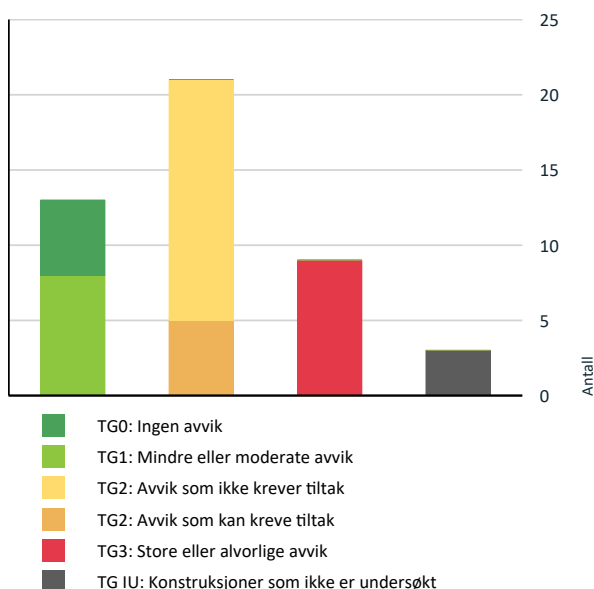
Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

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



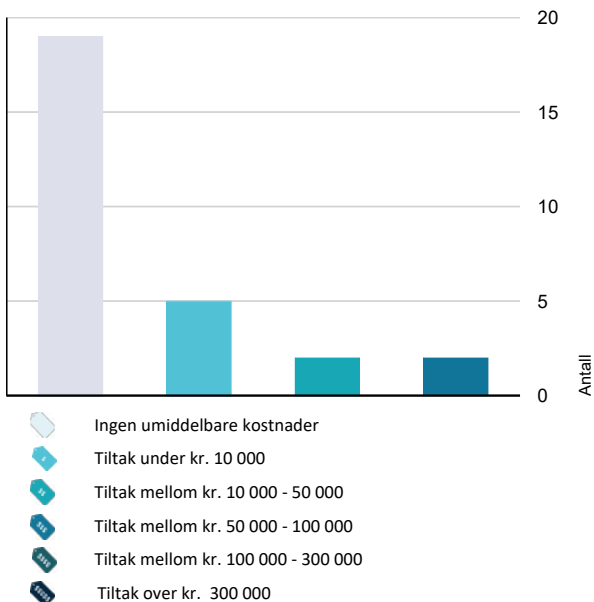
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/ garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Enkelte vinduer mangler dekkpropper i skruerull. Ventilhetter mangler på enkelte vinduer.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 2. etasjen (stue):  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 26 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 28 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.


 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Det er kondens på toalettssystemer.  
Skader i våtromstapet.  
Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.  
Dusjhodet er løsnet fra slangen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Våtrommet har en del sprekker i vegger.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Gulvet ble ikke kontrollert da det ikke var tilstrekkelig adgang på vaskerommet.  
Våtrommet har utettheter rundt rørgjennomføringer.

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)


Det er registrert avvik med avtrekk.  
Ventilatoren har lav/ingen funksjon.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.  
Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.  
Det er soppdannelser i ventilert i sokkel leiligheten.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **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.

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone


 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.


Enkelte fliser med hulbom og manglende fuger.  
Peisovnen har mindre riss.  
Det er aldri utført tilsyn eller feiing av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Knirk i gulv ved belastning.  
Det ble fukt målt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Sprekker i fuger mellom elementene.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Taktekkingen er ikke besikket fra taket grunnet manglende forsvarlig adkomst.  
Steinbelegget er flasset av på enkelte takplater.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Avflasset maling på bordkledning ved hovedinngangspartiet.  
Kledningen er for nært taktekket enkelte steder.

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

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.  
Sidefeltene til inngangsdør i leiligheten er punkterte.  
Avflasset maling på dør til leiligheten.  
Det er rustdannelse i enkelte dørhengsler.  
Skyvedør er noe treg.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Stedvis knirk i gulv ved belastning.  
Enkelt sprekker/løse skjøter i tapet.  
Knekt flis i gulv i leiligheten.  
Teknisk rom har enkelte skader i den malte gipsen.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Inntrinn har glatte overflater.

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

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører tar i karm og i terskel.  
Enkelte dører knirker ved bruk.  
Dør med glassrute i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.  
Enkelte dører mangler dekkpropper i skruehull.

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

Det er påvist andre avvik:  
Begrenset besiktelse av sluk ved befaring, grunnet manglende renhold.

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.  
Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/ GARASJE



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Boligen ble byggegodkjent  
11.06.1987 og registrert tatt i bruk  
11.06.1990.

### Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

## Taktekking

TC 2

Taket er tekket med profilerte steinbelagte stålblader. Besiktet med drone.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er ikke besiktet fra taket grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Steinbelegget er flasket av på enkelte takplater.

### 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.

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av plast. Tre luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag med toplatte av stein.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Beskyttelse mot snø og is Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

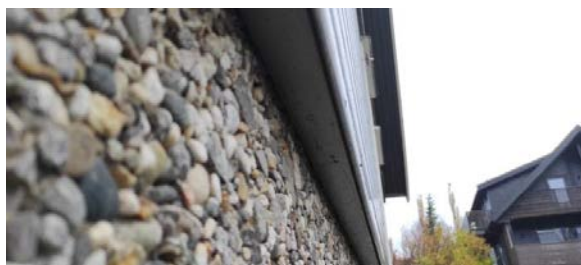
Er skorsteinen høy (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående og liggende kledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.



### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflasset maling på bordkledning ved hovedinngangspartiet. Kledningen er for nært takteknet enkelte steder.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Avstanden mellom kledningen og takteknet bør økes om det er mulig.



# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

! TG 1U

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## Vinduer

! TG 3

Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeår og 2014.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer mangler dekkpropper i skrueshull.

Ventilhetter mangler på enkelte vinduer.

### Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.

Det må påregnes utskifting av vinduer i leiligheten.

Dekkpropper må monteres.

Sålbek- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjikt mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Dører

! TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010. Døren har (Smart/Elektrisk) kodelås.  
Terrassedører: Isolerte dører med 2-lags isolerte glassfelter fra byggeår.

Skyvedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Inngangsdør til leiligheten: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1995.

# Tilstandsrapport



- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Sidefeltene til inngangsdør i leiligheten er punkterte. Avflasket maling på dør til leiligheten. Det er rustdannelser i enkelte dørhengsler. Skyvedør er noe treg.

#### Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

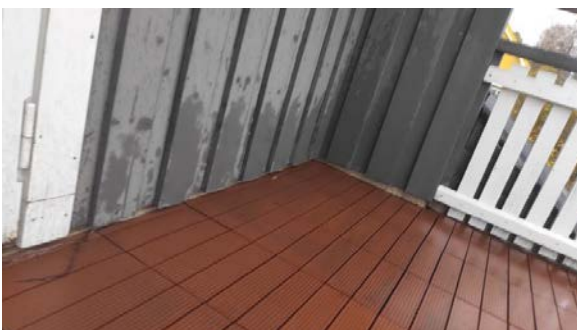
#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TC 2

Terrasse på ca. 24,6 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 76 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Balkong mot sør på ca. 7,8 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 77,5 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra dør via soverom.

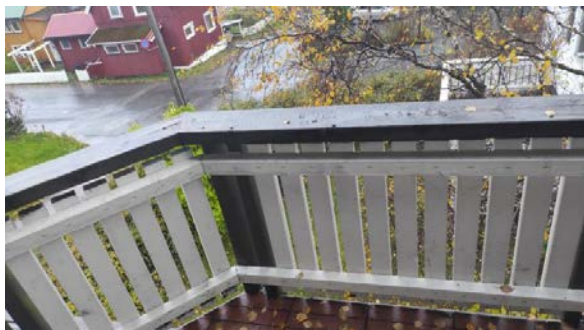
Balkong mot vest på ca. 3,6 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 79 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra dør via soverom.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

## Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

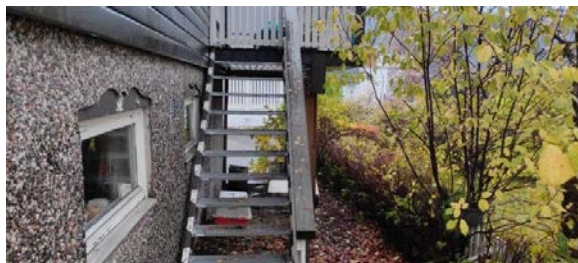
Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

## Utvendige trapper

TC 2

Trapp av tre til repos ved inngangspartiet. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 79 cm.

Trapp av tre med galvaniserte inntrinn til terrassen. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 81 cm.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Tiltak

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

## INNSENDING



# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Gulv er teknet med parkett, belegg og fliser.  
Vegger er teknet med tapet, trepanel, malt gips og malte plater.  
Himlinger er teknet med malte himlingsplater.



### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk i gulv ved belastning.

Enkelt sprekker/løse skjøter i tapet.

Knekt flis i gulv i leiligheten.

Teknisk rom har enkelte skader i den malte gipsen.

### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 26 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 28 mm.

Målt avvik i 1. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i kjelleretasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

### Tiltak

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

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Radon

TG 2

Takstmannen besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har ett innvendig pipeløp av lettklinkerblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, åpen peis i stuen og lukket vedovn i teknisk rom. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.  
Sotluke montert i teknisk rom.

# Tilstandsrapport



Enkelte fliser med hulbom og manglende fuger.  
Peisovnen har mindre riss.  
Det er aldri utført tilsyn eller feiing av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Utskifting av fliser og flisfuger bør påregnes.

Det må foretas feiing og tilsyn av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv av feiertjenesten.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**



#### Rom Under Terreng



Hulltaking mot terreng ble utført fra soverom i sokkeletasjen.

Veggoppbygging mot terreng (soverom):

Veggen er foret ut med ca. 10 cm, isolasjon, dampspærre og trepanel.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet (12,1%).

Generelt bør ikke fuktigheten i treverket ligge høyere enn 15%.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 86 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 11,5 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 9 cm.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inntrinn har glatte overflater.

### Tiltak

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

Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

## Innvendige dører

TG 2

Boligen har eikedører og malte fyllingsdører.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og i terskel. Enkelte dører knirker ved bruk. Dør med glassrute i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet. Enkelte dører mangler dekkpropper i skruehull.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Hengsler bør smøres.

Dør med glassrute i leiligheten bør festes tilstrekkelig.

Dekkpropper bør monteres.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## SOKKELLEILIGHET > BAD/WC

### Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.

Vegger er tekket med våtromstapet.

Himling er tekket med malt himling.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Ved befaring var det begrenset adkomst til sluk, grunnet lagring.

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og speil med overliggende belysning.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er kondens på toalettsisterne. Skader i våtromstapet. Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er oppført etter TEK 10.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er tekket med fliser.  
Himling er tekket med malte himlingsplater.



## Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med fliser.  
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Knirk i gulv ved belastning.

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

### Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begrenset besiktelse av sluk ved befarings, grunnet manglende renhold.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ny besiktelse av sluket når dette er rengjort.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger med dusjhode og blandebatteri, speil med overliggende belysning, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll etter lekkasje.

### Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.  
Dusjhodet er løsnet fra slangen.

### Tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Antrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er dekket med vinylbelegg.

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

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.

Vegger er dekket med våtromstapet.

Himling er dekket med malte himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og speil med overliggende belysning.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har en del sprekker i vegger.

### Tiltak

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

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

### Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.  
Vegger er tekket med trepanel.  
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og vegghengt utslagsvask med tre-greps blandebatteri.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet ble ikke kontrollert da det ikke var tilstrekkelig adkomst på vaskerommet. Våtrommet har utettheter rundt rørgjennomføringer.

#### Tiltak

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

Det bør utføres en ny kontroll av rommet når dette er tørt.

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TGIU

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN 1

## Overflater og innredning

TGI

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin. Integrert micro, kjøl/fryseskap, vinskap, komfyr og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## Avtrekk

TGI

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Mindre avvik:

Lys under ventilator fungerer ikke.





# Tilstandsrapport

## SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

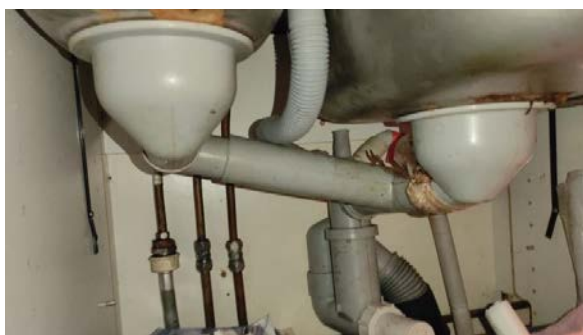
### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som fryseskap, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Det ble utført fuktøk ved kjøøl/fryseskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll etter lekkasjer.



### Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren har lav/ingen funksjon.

#### Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren må rengjøres/skiftes ut.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerom oppført som rom i rommet. Lufting rundt rommet.  
Gulv er tekket med furugulv.  
Vegger er tekket med trepanel.  
Himling er tekket med trepanel.  
Kjølerom er innredet med oppbevarings hyller.



### Teknisk anlegg

TG 1

Eier opplyser om at nytt kjøleaggregat er bestilt fra Haaland AS, og dette vil bli skiftet ut før salg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.  
Hovedstoppekran plassert i tekniskrom.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.  
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

#### Tiltak

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

Stakepunkt må monteres.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er soppdannelser i ventiler i sokkel leiligheten.

### Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Det må etableres bedre ventilering av sokkeletasjen. Ventiler med soppdannelser må vaskes og rengjøres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Andre VVS-installasjoner

TG 2

Hovedboligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Beam plassert i garasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befering.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 285 liter av merket Ctc fra 1994 plassert i teknisk rom.

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert i teknisk rom.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.



# Tilstandsrapport

## Vannbåren varme

TG 2

Det er vannbåren varme i sokkel leiligheten og i 1. etasjen. Elkasset og rørkoblinger er plassert i teknisk rom.

Eier opplyser om at det er bestilt service på anlegget, men er usikker på hva som blir utført.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

Hovedboligen har el-skap plassert i bod ved kjøkkenet.

Leiligheten har el-skap plassert i entré.

Anlegget ble sist kontrollert: 14.11.2019

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2039

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

Ja



El-skap for 1. og 2. etasjen.



El-skap for leiligheten.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 30 år vil dermed drenevsvikt kunne være forventbart.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongelementer med naturstein. Grunnmur virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker i fuger mellom elementene.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

## Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

## Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i ett svakt skrående terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig m/ garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	57	57	0	Bad/wc, Stue , Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
1. etasje	119	111	8	Bad/wc/vaskerom, Kjøkken 1, Entré , Soverom , Hall , Stue	Bod , Kjølerom
Sokkelleilighet	59	59	0	Bad/wc, Vaskerom , Kjøkken , Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue	
Garasjeplan	31	0	31		Garasje , Bod
<b>Sum</b>	266	227	39		

### Kommentar

Det bemerkes at deler gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.06.1987.  
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

2. etasje:

- Tilbygget er etablert med loftstue.
- Det er laget gang mellom soverom og loftstue i tilbygget.
- Wc er omgjort til større bad/wc, og dør til bad er flyttet.

1. etasje:

- Tilbygget er etablert med entré/gang og soverom, dette rommet har ingen definisjon på tegningene.
- Tidligere gang er omgjort til bod.
- Terrassen er laget større enn tegningene viser.
- Trapp ned til kjelleretasjen er fjernet.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er etablert som leilighet men er ikke godkjent.
- Tidligere trappehall er omgjort til soverom og kjøkken.
- Wc er omgjort til bad/wc.
- Boden er omgjort til soverom og vaskerom.
- Tidligere soverom er omgjort til stue.

Anbefaling:

- Motakt AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.  
NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Krav for rom til varig opphold**

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.10.2022	Marius Høgås	Byggmester/ Bygnings sakkyndig MNT
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider
	Trond Johnsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	301		0	352.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Biskop Bangs gate 3

### Hjemmelshaver

Johnsen Trond



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i Biskop Bangs gate om lag 300 m fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger. Mo i Rana sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til Boliger iht. reguleringsplan for "Området mellom Ranheimgata, Brannklokkeveien og Jernbanen", plan-ID 2034. Ikrafttredelse 18.11.1977.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

### Om tomten

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

Eiet tomt som har ett areal på ca. 352,20 m<sup>2</sup>

### Kommuneplan

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

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

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1987, bygd over tre plan. Til boligen hører det med garasje.

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

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

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

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte steinbelagte ståltakplater.

### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren varme, vedfyring og annen elektrisitet.

### Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
1 788 799	2022	I følge opplysninger gitt av Rana Kommune.
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
1 436 060	2020	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 5 169 816,-

### Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
3 050 000	2011

### Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Ukjent		Fullverdi		12 000
<b>Kommentar</b>	Beløp estimert av takstmannen.			

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder	11.10.2022	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen.	Ikke vist	0	Nei
Grunnkart	11.10.2022	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	11.06.1987	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	11.10.2022	Opplysninger gitt ved befarings.	Innhentet	0	Nei
Linea	14.11.2019	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi AS	25.10.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	24.10.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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-norsktakst/personvernerklaering/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/KA1922>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



JOHNSEN TROND  
Biskop Bangs Gate 3

8622 MO I RANA

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i Biskop Bangs gate 3, 8622 MO I RANA.**

Navn nettkunde: JOHNSEN TROND  
Målernummer: 6970631409975174  
Anlegget ble sist kontrollert: 14.11.2019  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.  
Forfall neste kontroll: 2039

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

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802230028	
<b>Selger 1 navn</b>	
Trond Johnsen	
<b>Gateadresse</b>	
Biskop Bangs gate 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MO I RANA	8622
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 eiendommen?	
År	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	20562174

Document reference: 1802230028

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hadde godkjenning da badet ble renoveret.
Arbeid utført av	Litbygg Rana

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Av samme firma.
-------------	-----------------

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	Etablerte avløp fra kjøkken utleiedeel til sluk i teknisk rom.
Arbeid utført av	Mo rørservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	En gang for flere år siden under ekstremt vestavær dryppet det noen dråper over stort vindu i stue mot vest.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Se teknisk rapport / takst.
-------------	-----------------------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har gjennom årene utført diverse mindre jobber.
Arbeid utført av	Botn elektro

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	Kontroll av el anlegg for en del år siden.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Johnsen	c122533f04a1b4810036f5b 9e12148b7ce025931	01.06.2023 13:19:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230028

- 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>

Navn: MOTAKST AS  
Saksbehandler: 1214520914  
Saksreferanse: 1214520914



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 20, Bruksnr 301	<b>Kommune:</b>	1833 Rana
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	210 Toraneset
Veiadresse:	Biskop Bangs gate 3, gatenr 1009 8622 Mo i Rana	<b>Valgkrets:</b>	2 Mo
		<b>Kirkesogn:</b>	10030101 Mo
		<b>Tettsted:</b>	7631 Mo i Rana

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.09.1992	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	352,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.2009	Avgiver	1833/20/65	-619,8
	Matrikkelført:	16.11.2009	Berørt	1833/20/18	0,0
			Berørt	1833/20/61	0,0
			Berørt	1833/20/65/247	0,0
			Berørt	1833/20/65/327	0,0
			Berørt	1833/20/65/1365	0,0
			Berørt	1833/20/301	0,0
			Berørt	1833/20/685	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/20/65/368	0,0
			Mottaker	1833/20/996	619,8
			Grunneiendom fra feste	Forretning:	17.09.1992
Matrikkelført:		Mottaker		1833/20/301	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.09.1992	Avgiver	1833/20/65	-355,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/301	355,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Biskop Bangs gate 3	H0101	Bolig	255,0	Kjøkken	5	1	2

**Bygningsopplysninger:**

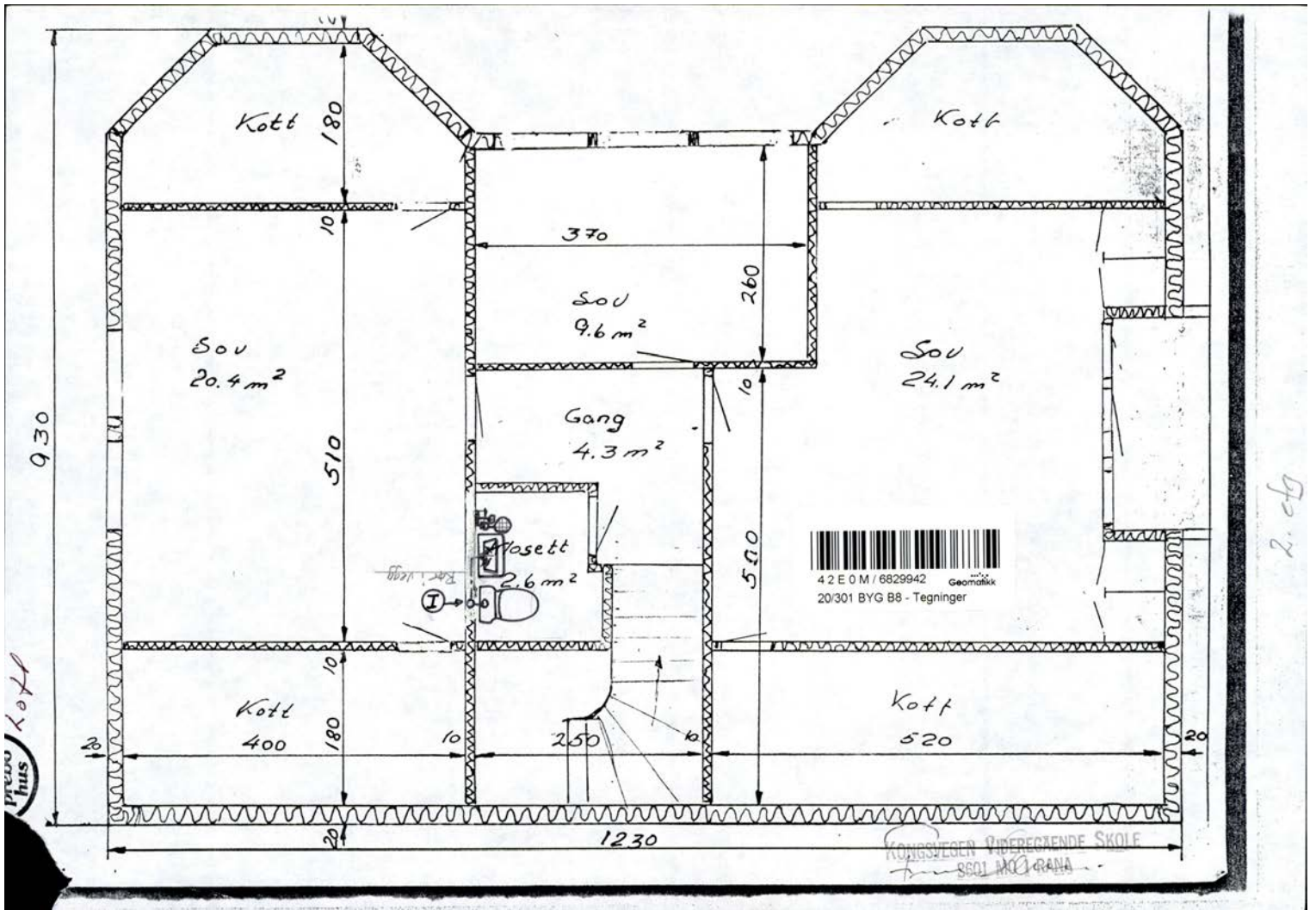
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	99,0	Rammetillatelse:	15.06.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	255,0	Igangset.till.:	15.06.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	255,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.06.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11141773			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			98,0		98,0				
H01	1		94,0		94,0				
H02			63,0		63,0				

**Kulturminner:**

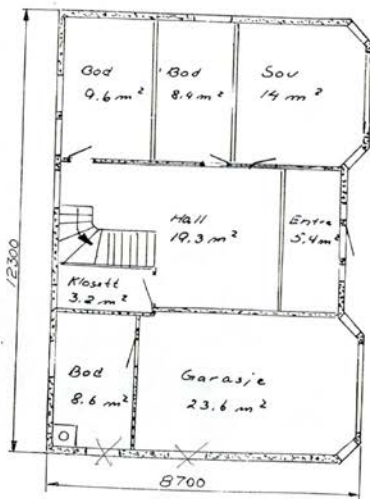
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



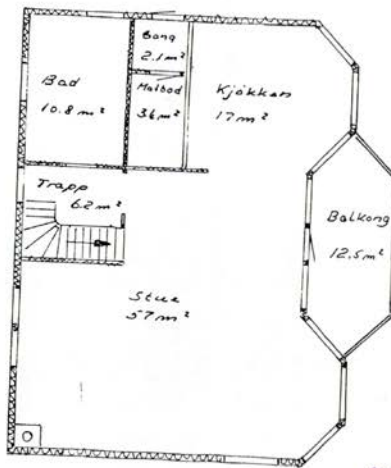




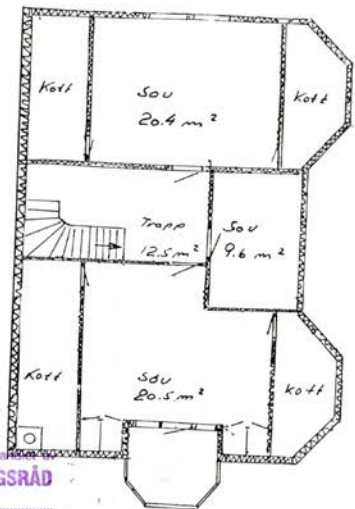




Kjeller.  
Gr.flate 103.7 m<sup>2</sup>



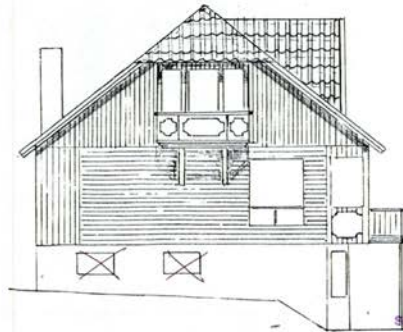
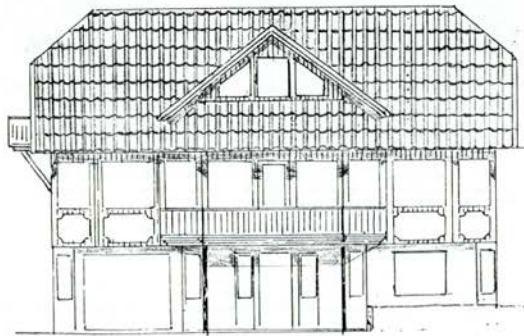
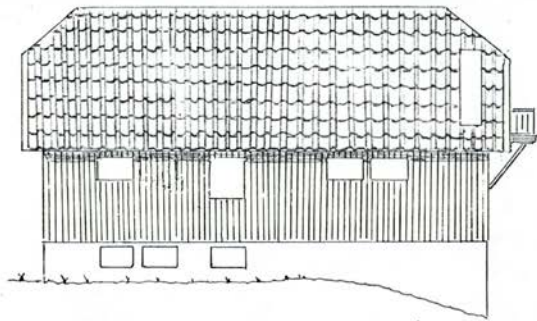
1 etg.



Sak. 153/87 beh.  
**RANA BYGNINGSRÅD**  
 I møte 11/6-87  
 Vedtak: Godkjent m/forbehold  
 For Bygningssefen

2 etg (kvist).

Hus Etager Biskop Bangsgt 3, Mo	M: 1:100	tegn: 78.
Anna Jacobsen Tjærahagen 22		

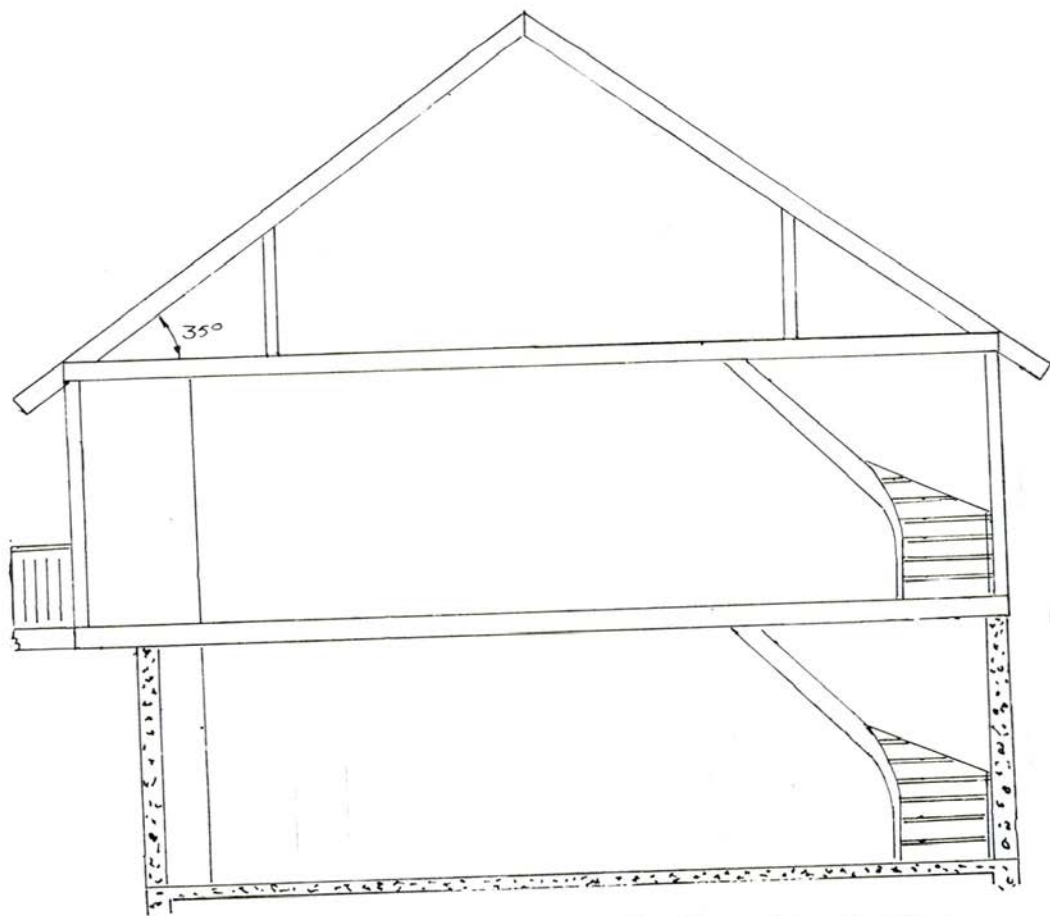


Fasade mot Biskop Bangsgt.

Fasade mot O.T.Olsensgt.

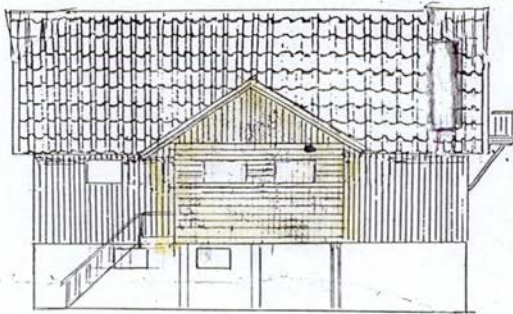
Sak 152/87... behandlet av  
**RANA BYGNINGSRÅD**  
 I møte 11/6-87  
 Vedtak: Godkjent m/forbehold  
 For Bygningssefen *[Signature]*

M:	tegn: 37
1:100	
Hus. Fasader Biskop Bangs gt 3, Anna Jacobsen Tjæraågen 22	



Hus Biskop Bangs gt 3, Schnitt. Anna Jacobsen.

Takvinkel 35°



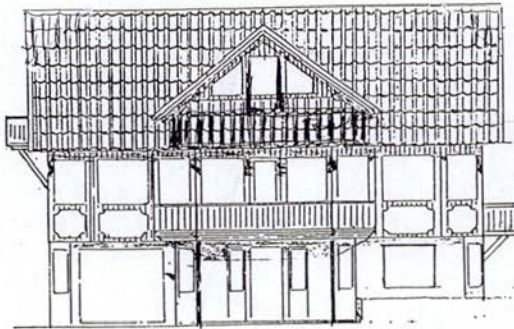
← 5m →



0 0 3 6 G / 4120 Geomatikk  
20/301 BYG B8 - Tegninger

utbygd:  
ca 20 m<sup>2</sup>

Sak nr. 108/05 behandlet av  
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTVALGET  
i møte 17/8 - 05



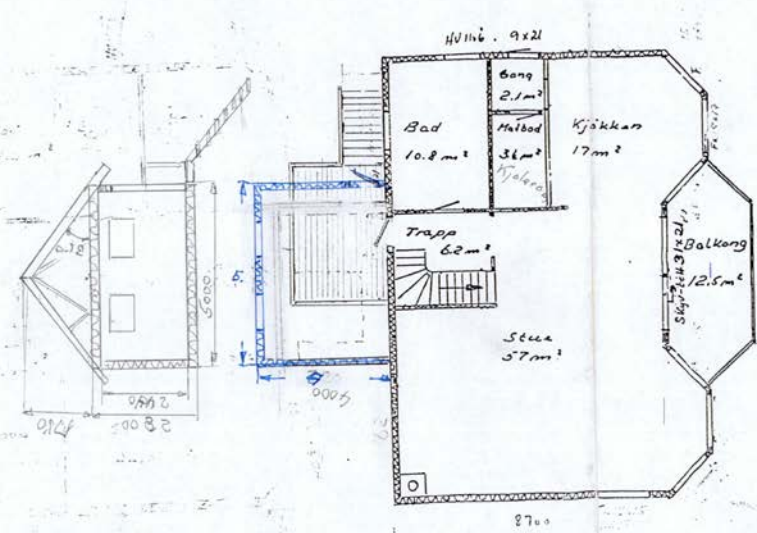
Fasade mot Biskop Bangsgt.



Fasade mot O.T.Olsensgt.

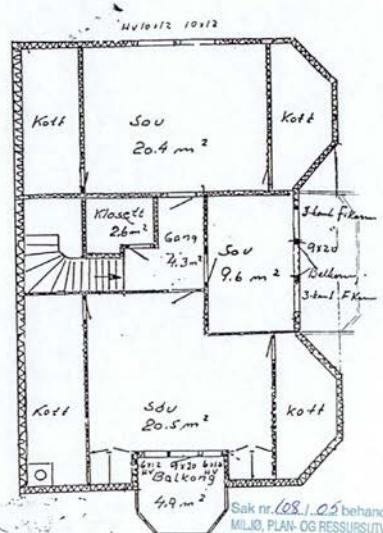
M:	tegn: <i>FF</i>
M:	<i>1</i>
Hus. Faser Biskop Bangs gt. 3	Anna Jacobsen Tjærehågen 22





1 etg.

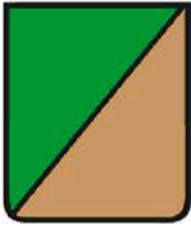
Snitt Labygg  
Soverom m06  
Nord



2 etg (kvist).

Sak nr. 08/05 behandlet av  
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTVALGET  
i møte 17/8-05

Hus Etager Biskop Bangsgt 3, Mo	M: 1:100	tegn: 78.
Anna Jacobsen Tjærahågen 22 69995		



## Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)

Dato: 24.10.2022

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	20	Bnr:	301	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Biskop Bangs gate 3, 8622 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





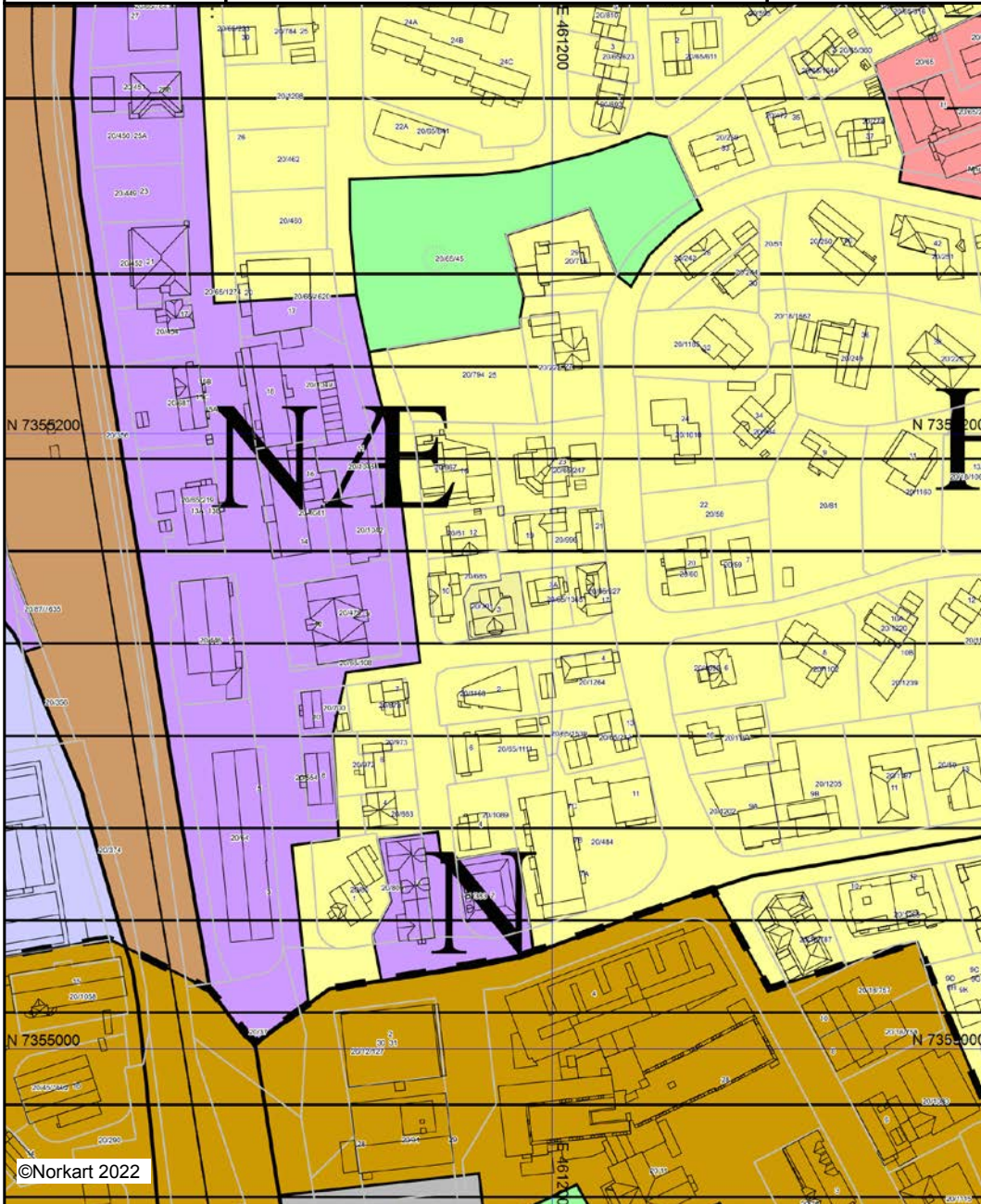
Rana kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 20/301  
Adresse: Biskop Bangs gate 3  
Dato: 17.10.2022  
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.









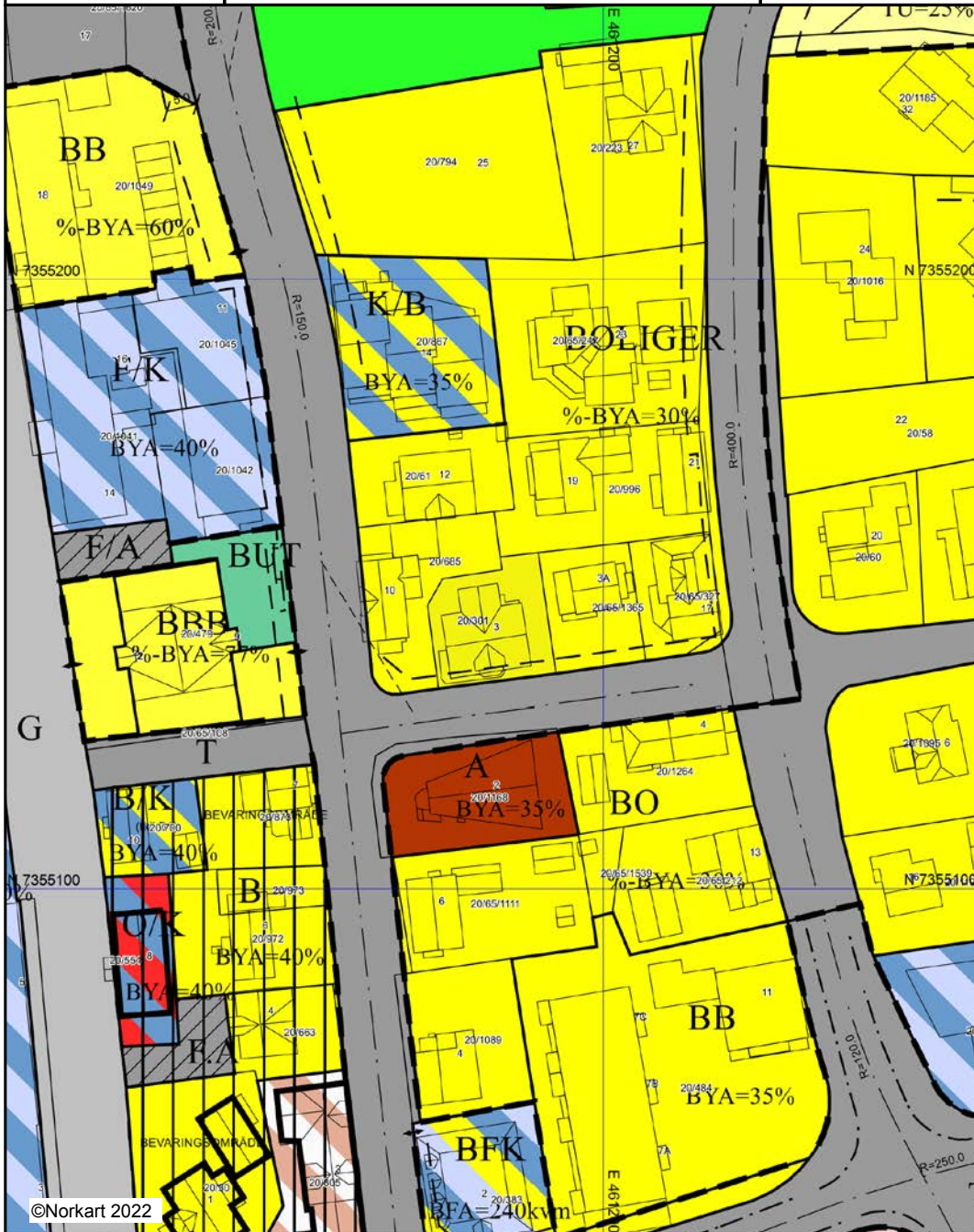
Rana kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 20/301  
Adresse: Biskop Bangs gate 3  
Dato: 17.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2022

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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Offentlig/Almennyttig
	Frittliggende småhusbebyggelse		Annet kombinert formål
	Konsentrert småhusbebyggelse		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Blokkbebyggelse		Område med annen særskilt angitt fare
	Garasjer i boligområder		Grense for restriksjonsområde
	Område for forretning		Frisiktsone ved veg
	Område for kontor		Grense for bevaringsområde
	Område for industri/lager		Bevaring av bygninger og anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)		Bevaring av bygninger
	Offentlig barnehage		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)		Sikringsonegrense
	Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk)		Støysonegrense
	Offentlig kirke		Angitthensyngrense
	Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)		Bestemmelsegrense
	Offentlig administrasjon		Regulerthøyde
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Boligbebyggelse
	Almennyttig barnehage		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Almennyttig undervisning (skole,universitet n)		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Almennyttig kirke		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Garasjeanlegg		Undervisning
	Bensinstasjon		Institusjon
	Kjøreveg		Annen tjenesteyting
	Gate med fortau		Hotell
	Annen veggrunn		Industri
	Gang-/sykkelveg		Godsterminal
	Gangveg		Energianlegg
	Gatetun		Vann- og avløpsanlegg
	Parkeringsplass		Avløpsanlegg
	Bussholdeplass		Renovasjonsanlegg
	Jernbane		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Havneområde (landdelen)		Telekommunikasjonsanlegg
	Friområder		Uteoppholdsareal
	Park		Lekesplass
	Turveg		Gårdsplass
	Anlegg for lek		Annet uteoppholdsareal
	Anlegg for idrett og sport		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Annetfriområde		Bolig/forretning/kontor
	Privat veg		Bolig/tjenesteyting
	Parkbelte i industristøk		Bolig/kontor
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Forretning/kontor
	Privat småbåthavn (sjø)		Forretning/kontor/industri
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Næring/tjenesteyting
	Vann- og avløpsanlegg		Kontor/industri
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		Kontor/tjenesteyting
	område for særskilte anlegg		Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Annet spesialområde		Veg
	Felles avkjørsel		Kjøreveg
	Felles parkeringsplass		Fortau
	Felles gårdsplass		Torg
	Fellesareal for garasjer		Gatetun
	Felles grøntanlegg		Gang/sykkelveg
	Bolig/Forretning		Gangveg/gangareal/gågate
	Bolig/Forretning/Kontor		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Bolig/Kontor		Annen veggrunn - grøntareal
	Forretning/Kontor		Trase for jernbane
	Forretning/Kontor/Industri		Kollektivanlegg
	Forretning/Industri		Parkering
	Kontor/Industri		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kontor/Offentlig		Parkeringshus/-anlegg
			Turveg



# Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 17.10.2022

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

<b>Kommunenr.</b>	1833	<b>Gårdsnr.</b>	20	<b>Bruksnr.</b>	301	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Biskop Bangs gate 3, 8622 MO I RANA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	5 849,20 kr
Eiendomsskatt	3 198,00 kr
Vann	5 385,76 kr
<b>Sum</b>	<b>14 432,96 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 Stk	1 393,75 kr	1/1	0 %	1 393,75 kr	1 045,31 kr
Fastgebyr avløp	1 Stk	1 536,25 kr	1/1	0 %	1 536,25 kr	1 152,19 kr
Eiendomsskatt	1788799 prom	2,00 kr	1/1	0 %	3 577,00 kr	2 682,75 kr
Vanngeb areal	255 M2	17,78 kr	1/1	0 %	4 532,63 kr	3 399,49 kr
Avløpsgeb areal	255 M2	19,20 kr	1/1	0 %	4 896,00 kr	3 672,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>15 935,63 kr</b>	<b>11 951,74 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





# Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 18.10.2022

Kommune:	1833	Gnr:	20	Bnr:	301	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Biskop bangs gate 3								

<b>Bestilt produkt</b>	Årsgebyr renovasjon/septik
------------------------	----------------------------

BESKRIVELSE	RENOVASJON
Type abonnement	Stort abonnement
Årsgebyr inkl. mva	6 508
Antall terminer	4
Fakturert t.o.m	30.09.2022

BESKRIVELSE	SEPTIK
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvens	



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANER FOR  
SENTRUMSNÆRE OMRÅDER (PLAN 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030  
OG 2034)**

Bestemmelser datert: 23.02.96  
Sist revidert: 20.07.21

---

**§ 1  
GENERELT**

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartene.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Forretninger	FO
	Kontor	K
	Industri	IND
	Offentlige bygninger	OFF
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang/sykkelvei	G/S
	Fortau	F
	Parkering	P
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde, gangsti	FRI

**§ 2  
BYGGEOMRÅDER  
a. Områder for boliger.**

Byggehøyder Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Gesimshøyde	Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.
Mønehøyde	Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkronen ikke overstige 60 cm.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.
Garasjer	For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m <sup>2</sup> . Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen. <i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i>
Tomte- utnyttelse	Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l. Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen. <i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i>

b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.

Byggehøyde	I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.
Tomte- utnyttelse	Bebyggd areal BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålessing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer. Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Utearealene skal opparbeides og holdes ryddige slik at de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i området.
Industri	Kommunen kan forby industri som etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for omgivelsene.
Boliger	I områder for kontor- og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering. Boliger kan bare tillates når boligfunksjonen ikke er til vesentlig ulempe for virksomhetene i nabolaget, og virksomhetene i nabolaget er av en slik art at de ikke er til hinder for å oppnå bokvalitet og godt bomiljø.

### § 3 FRIOMRÅDER

Bruk	I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.
Vegetasjon	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i
Inngrep	terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmur skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.
Avkjørsler	Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
Oppfylling	Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen.
Tilpasning	Ny bebyggelse skal i dimensjoner, materialbruk og fargesetting ta hensyn til den øvrige bebyggelsen i området.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av  
Rana Kommunestyre den 12.11.96  
som sak nr. 99/96

Frank Handå  
fung. teknisk sjef

<b>TILLEGGSBESTEMMELSER PLAN 2005</b> (mindre reg.endringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
<b>49</b>	6.12.2000	Normohøgda 1 og Biskop Bangs gt 17 og 19 – endring BYA.
<b>51</b>	6.11.2002	Sikringssone MIP's hovedkloakk.

<b>TILLEGGSBESTEMMELSER PLAN 2010</b> (mindre reg.endringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
<b>12</b>	6.11.2002	Sikringssone MIP's hovedkloakk.

# Biskop Bangs gate 3

Nabolaget Mo sentrum/Toraneset - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Enslige



## Offentlig transport

Talvikparken Linje 2	4 min 0.3 km
Mo stasjon Linje 71	6 min 0.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

## Skoler

Lyngheim skole (1-7 kl.) 426 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 800 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	5 min 3 km

## Ladepunkt for el-bil

Comfort Hotell Ole Tobias	1 min
Scandic Meyergården - Mo i Rana	3 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

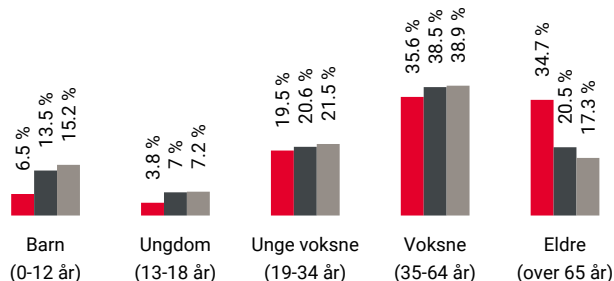
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mo sentrum/Toraneset	918	577
Mo i Rana	19 137	8 889
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	8 min 0.7 km
Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	9 min 0.8 km
Langnes barnehage (1-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	24 min 1.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	8 min
Bunnpris & Gourmet Mo Post i butikk, PostNord	12 min 1 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 74/100



Kulturtilbud

Bra 73/100

## Sport

	Høvlerivegen ballbinge	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Rana ungdomsskole	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	Feel24 Mo Sentrum OTO	2 min	
	EasyFit Mo i Rana	5 min	

## Boligmasse

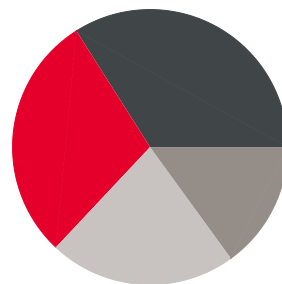


- 37% enebolig
- 5% rekkehus
- 32% blokk
- 26% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Mo i Rana	5 min	
	Apotek 1 Rana	2 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



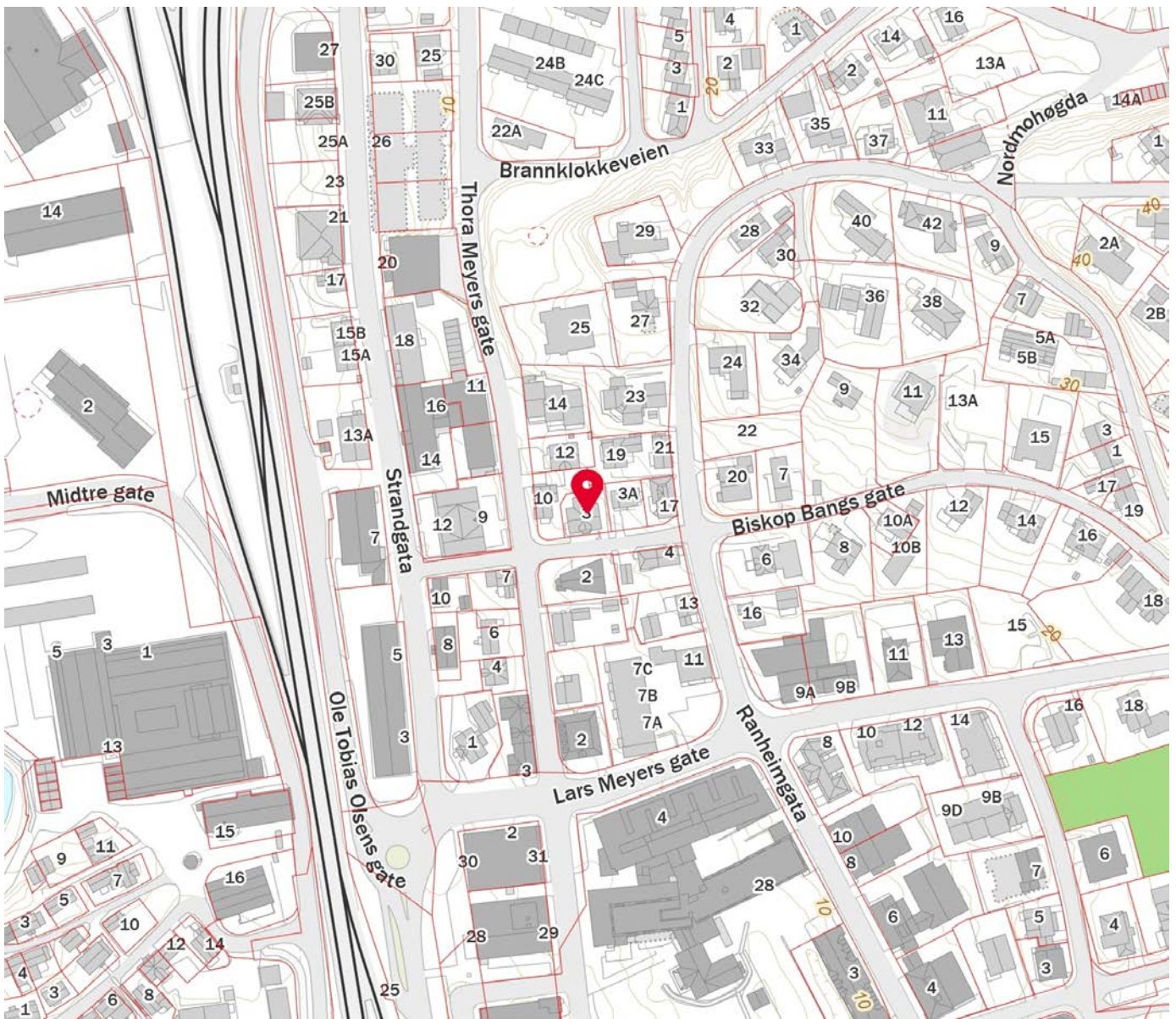
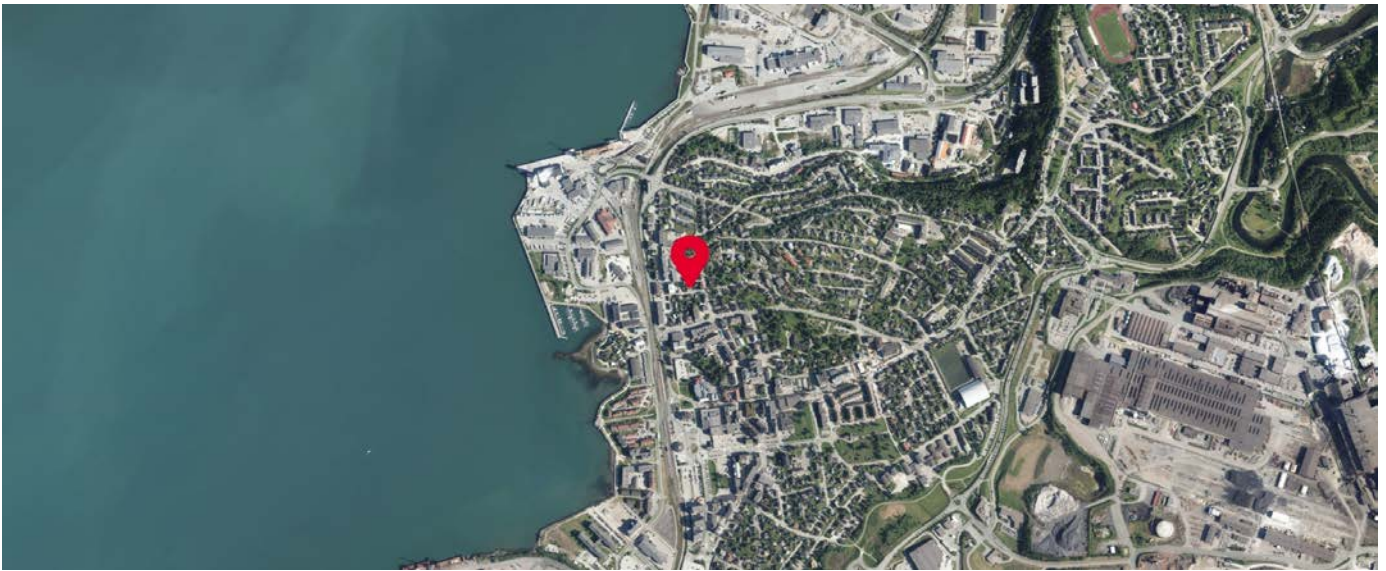
0%

53%

- Mo sentrum/Toraneset
- Mo i Rana
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	41%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

## 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



# 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 risikopplysninger 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:** Biskop Bangs gate 3  
8622 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230028**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:**

22.02.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre