



aktiv.

Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA

**Innholdsrik enebolig med
moderniseringsbehov på flott
utsiktstomt | Kort vei til skole |
Nydelig utsikt over Ranfjorden**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Årlig festeavgift: Kr 999,-
Selger: Even Daniel Flatås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 150/175 m²
Tomtstr.: 541.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1802250060

Innholdsrik enebolig med moderniseringsbehov på flott utsiktstomt!

Velkommen til Kveldsolgata 88 - Enebolig på en flott utsiktstomt på Hauknes!

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje: Entré, gang, bad, soverom og stue kjøkken.

Sokkeletasje: Gang, hobbyrom, 2 soverom, bad og 2 boder.

- Kort vei til Hauknes barneskole
- Rolig og barnevennlig nabolag
- Nydelig utsikt over Ranfjorden
- 3 soverom og 2 bad
- Alt man trenger på ett plan
- Garasje
- Romslig terrasse

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding! :-)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	85
Energiattest	88
Nabolagsprofil	129
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 78 m² Gang, hobbyrom, 2 soverom, bad og 2 boder.

BRA-e: 8 m² Utebod

Hovedetasje:

BRA-i: 72 m² Entré, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 17 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

45 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet også 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. Forklaring: En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning. Kilde: "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015". NB! Det bemerkes at oppgitte arealer ovenfor også er medtatt i boligens arealer under eget etasjeplan (garasjeplan). Garasjearealet vil derfor vises på begge stedene.

Kjedet enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.10.1970 og tegninger stemplet 03.07.1991 som viser det tilbygde inngangspartiet.

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

1. Etasje:

- Vaskerom og toalettrom er slått sammen og er i dag ett bad.
- Badet er og utvidet mot kjøkkenet.
- Terrassen er utvidet mot vest og det er etablert en utebod.
- Det er åpnet opp mellom tidligere vindfang og gangen.

Sokkeletasje:

- Rommene mat og oppbevaring er slått sammen.

Fasade:

- Terrassen er utvidet mot nord og mot vest. På terrassen mot vest er det etablert en utebod.
- Det er gjort endringer på det tilbygde inngangspartiet, og døren og vindu er flyttet.
- Det ene vinduet på fasade mot sør er fjernet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

541.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 541,9m².

Årlig festeavgift

Kr 999

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 16.09.1967.

Det er etablert fremfesterett som vilkår i festekontrakt, gyldig i 99 år, gjeldende fra 26.03.1976.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 25 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2046 og i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Kommunen som er fester, opplyser om at fremfester må konferere med grunneier av gnr 17, bnr 3 for mulig innløsning av tomt og når eventuell neste mulighet for innløsning vil være mulig.

Fstekontrakt datert

16.09.1967.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hauknes, nærmere bestemt Kveldsolgata om lag 6 km sør for sentrum av Mo i Rana. Boligen har utsikt over ranfjorden, og ligger med kort avstand fra Hauknes skole og barnehage. På Hauknes finner du fotballbane, samt tur- og rekreasjonsområder i fjellet, blant annet Hauknestinden er ett populært turmål. Kort vei til busstopp som tar deg raskt inn til sentrum med kollektivtransport. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Tusenbein barnehage ca. 1,9 km unna.

Idrettsanlegg på Hauknes ligger ved barneskolen og er kun en kort gåtur unna.

Skolekrets

Hauknes barneskole ca. 500 meter unna.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp "villaveien" ligger kun ca. 300 meter unna huset. Hit tar det ca. 4 minutter å gå.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Type takteking: Pappshingel. Årstall: Ukjent. Type undertak: Ukjent. Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Renner og nedløp av plast. En luftehatt på taket. Yttervegger av bindingsverk av tre.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at

takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at

isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Loftet er ikke

inspisert på grunn av manglende adkomst (ikke stige tilgjengelig). Det kan derfor være

skjulte forhold som taklekkasjer, fukt, skader eller andre avvik som ikke er vurdert. Det

anbefales å etablere tilgang for en grundigere kontroll.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør mot sør: Enkel malt uisolert dør av tre. Terrassedør nord: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør ut til uteboden: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Dør i kjeller: Malt tredør med 2-lags isolerglassfelt. Terrasse på fasade mot nord ca. 33,2 m2. Rekkverk med stående spiler og ett felt med plexiglass mot vest. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. adkomst via uteboden. Terrasse/repos på fasade mot vest på ca. 4,4m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Det er etablert dryppanner mellom gulvåsene på deler av terrassen. Terrasse ved inngangsdøren på ca. 7,8m2. Terrassen er fundamentert på søyler og fundamenter av betong. Rekkverk med liggende spiler, samt levegg mot vest. Trapp til terrassen ved inngangsdøren og trapp til terrassen på fasade mot vest. Påbegynt utebod på terrassen mot vest. Boden har adkomst via dør fra stuen og via trapp fra terrenget.

Garasje:

Grunnmur av betong. Gulv/etasjeskille av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre. Veggene har plater. Vippeport som er provisorisk isolert.

Tomteforhold:

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 fra byggeåret.

Ukjente masser rundt boligen. Ett av taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser. NB! Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Eiendommen ligger terrassert i ett 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. Vannrør av kobber via kommunalt nett. Avløpsrør av støpejern via kommunalt nett. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeåret. Den nedgravde oljetanken er opplyst fjernet, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

- Ja.

Er det salg ved fullmakt?

- Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?

- Nei.

Innhold

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje: Entré, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Sokkeletasje: Gang, hobbyrom, 2 soverom, bad og 2 boder.

I tillegg har man:

- En utebod på 8m² i sokkelen.

- Garasje på 17m² på hovedplan.

- Terrasse på 45m² med adkomst fra stue.

Standard

Enebolig:

Gulvene har laminat og vinylbelegg. Malt furugulv i boden, og betonggulv i boden under garasjen. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har himlingsplater og trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Målt avvik i sokkeletasjen (gang): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 9 mm. Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Pipeløpet er fjernet. Veggoppbygging mot terreng (Hoppbyrom): Veggene er foret ut med ca. 4cm, asfaltapp, isopor og panel. Gulvoppbygging i kjelleretasje (hobbyrom):

Oppforet gulv (ca.10cm) med underliggende papp, isolasjon og tregulv. Det ble fuktmålt i det oppforede gulvet, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det var ikke mulig å måle i villen bak panelet på veggen, grunnet veggens oppbygging.

Målersultat i det oppforede tregulvet: 12,8Vekt%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%. Lakket tretrapp som strekker seg mellom etasjene. Det er trappeneser av metall på inntrinnene. Åpning mellom opptrinn: Ca. 14 cm. Knirk ved belastning: Ja. Innvendig har boligen finérdører og malte speildører. To-fløyet dør med glassfelt mellom gangen og stuen.

Bad i hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromsplater. Himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilerings. Fuktmåling ble utført fra åpen konstruksjon fra sokkeletasjen.

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%.

Bad i sokkeletasje:

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav. Veggene har tapet. Gulvet har vinylbelegg. Eldre soilsluk i gulvet. Rommet har enkel servant med blandebatter, gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr. Naturlig ventilerings via ventil inn mot boden. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate som er malt. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komyrvakt, stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger av plast og kobber.
- Hovedstoppekran og rørskap plassert boden i sokkeletasjen.
- Det er avløpsrør av plast og soilrør.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin i stuen. Varmepumpen er opplyst å være 2-3 år gammel.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1992 plassert i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg:

- El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i sokkeletasjen.
- Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Det er ikke montert taknedløp på fasade mot vest.
- Det drypper fra takrennen på fasade mot øst ved garasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Terrassedøren mot nord er råteskadet og håndtaket er montert feil vei.
- Fuktskade i nedre kant på døren i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utebod på terrassen:

- Deler av boden er isolert med glava, noe er isolert med byggeskum og noe mangler isolasjon.
- Det er lekkasje inn i boden, samt at kledningen er ikke overflatebehandlet.
- Det er en rekke gjenstående og påbegynte arbeider.

Konsekvens/tiltak:

- Konstruksjonen må rives. Kostnadsestimatet settes for å bygge uteboden på nytt iht. dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Der av boligen er revet og det mangler en del veggplater.
- Stedvis knirk i gulvet i 1.etasje.
- Det mangler lister rundt om.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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 1.Etasjen (entré):
- Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 42 mm.
- Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 42 mm.
- Den tilbyde entréen har større skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Fundamenteringen av tilbygget må utbedres.
- Kostnadsestimatet vil kunne variere med tanke på omfanget av utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper:

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

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Utbedring av trappen må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hovedetasje bad - ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Når omrammingen rundt døren monteres, fjernes tilluften til rommet.
- Det er ikke avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sokkeletasje bad - generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegget har misfarging.
- Toalettet "renner" kontinuerlig.
- Løs og krøllet tapet.
- Misfarging på belegget.
- Tilliggende pipe er fjernet, deler av veggen har ingen støtte utover belegget.
- Fuktskade på trepanel.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Elektrisk anlegg:

- Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
- Det mangler informasjon og samsvarserklæringer på arbeider som er gjort, samt at det er en del løse ledninger rundt om.
- Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
- Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.
- NB: Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold:

- Boligen mangler røykvarslere iht. forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose kan holde på fuktighet og forårsake økt nedbryting av tekkematerialet, noe som reduserer levetiden og øker risikoen for lekkasjer. Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vindsperren er ikke klemmt i nedre del av konstruksjonen under terrassen på fasade mot vest.
- Ventilen på fasade mot vest er ikke ferdigstilt og er fylt med isolasjon(hull i vindsperren).
- Værslitt maling på garasjen.
- Det er ikke montert vindsperre i veggen ved uteboden på terrassen.
- Det opplyses at den tilbygde entréen er manglende isolert, samt at den tidligere døren er innkledd i veggen.

Konsekvens/tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Det må påregnes utbedringer.

Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er utettheter mellom vinduet og karmen på vinduet på badet.
- Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.
- Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmugg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
- Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.
- Malingssøl på glass.
- Vinduet i stuen er punktert.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påberegnes utskifting av flere av vinduene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Noe bevegelse i terrassen mot nord, samt dannelse av grønnske under terrassebordene.
- Det mangler noen dekkbord på terrassen ved inngangsdøren.
- Løse spiler og manglende håndløper på terrassen mot nord.
- Det mangler terrassebord og rekkverk på terrasse/repos på fasade mot vest.
- Terrassen mot nord må avstives slik at bevegelse i konstruksjonen unngås.
- Terrassene bør rengjøres og rekkverket må utbedres.

Garasje:

- Skade på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak:

- Garasjen har vedlikeholdsbehov.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Saltutslag på gulvet og veggen i boden under garasjen, samt at det er registrert typisk kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører:

- Det mangler omramming på døren til badet i 1.etasje.
- Den to-fløyede døren sklir opp.
- Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
- Det mangler list mellom gulv og terskel.
- Dørene har en del merker.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres overgangslist mellom gulv og terskel.
- Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.
- Omramming må monteres.

Hovedetasje bad - overflater vegger og himling:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er ikke listet rundt døren inn til badet.
- Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.
- Omramming rundt døren må monteres.

Hovedetasje bad - overflater gulv:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Hovedetasje bad - sluk, membran og tettesjikt:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Hovedetasje bad - sanitærutstyr og innredning:

- Overløpet fra servanten er ikke koblet, og ventilen er tapet tett.
- Utførelsen rundt toalettassen er ikke estetisk pen, og ikke iht. bransjestandard.
- Det mangler deksel over driveren til lysene i speilskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Nødoverløpet fra servanten må kobles.
- Utbedring av utførelsen av toalettassen bør vurderes.
- Utbedring må påregnes.

Sokkeletasje bad - tilliggende konstruksjoner:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Deler av tilstøtende vegger er revet.
- Våtrommet med tilliggende konstruksjoner må totalrenoveres.

Kjøkken - overflater og innredning:

- Benkeplaten har en del merker og høydeforskjell i skjøter.
- Det mangler en del foringer og ferdigstilling av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.
- Foringer m.m må monteres.

Vannledninger:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Noen av vannrørene er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er ikke laget overløp fra rørskapet til rom med sluk.
- Det mangler kursfortegnelse og dør på rørskapet.
- DEt er ikke montert tettemuffer i ender på varerørene.
- Utekranen er løs.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må lages overløp til rom med slik.
- Rørkursene må merkes og døren på skapet må monteres.
- Utvendig kran må utbedres.

Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.
- Det ble ikke registrert lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak:

- Ut ifra alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå, tidspunkt for utskiftning av avløpsrør av soil nærmer seg. Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Fuktsikring og drenering:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Ta kontakt med kommunen vedrørende mulig separering av spillvann (kloakk) og overvann (takvann og drens vann).

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskifting utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU AVVIK SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Takkonstruksjon/loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er ikke inspisert på grunn av manglende adkomst (ikke stige tilgjengelig). Det kan derfor være skjulte forhold som taklekkasjer, fukt, skader eller andre avvik som ikke er vurdert. Det anbefales å etablere tilgang for en grundigere kontroll.

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

Fiber fra Signal Altibox.

Parkering

Parkering i garasjen og i innkjørselen.

Solforhold

Gode solforhold med lang kveldssol.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 872

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt festeavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Prognosene for kommunale avgifter for 2025 ligger vedlagt. Megler har tatt utgangspunkt i de kommunale avgiftene for 2024, de ble fordelt på følgende måte:

- Avløp kr 6 596,40,-
- Vann kr 5 276,40,-
- Feste kr 999,-

I tillegg til kommunale avgifter, så tilkommer renovasjon fra HAF:

- Årsgebyr kr 6 811,- fordelt over 4 terminer i 2025.

Eiendomsskatt

Kr 4 190

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 855 402

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 421 609

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formesverdi er innhentet fra skatteetaten.no

Andre utgifter

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

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 17, bruksnummer 3, festenummer 288 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:

1833/17/3/288:

12.01.1971 - Dokumentnr: 116 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 90 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

26.03.1976 - Dokumentnr: 1931 - Vilkår i festekontrakt

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Flatås Even Daniel

Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

Flatås Linda Elfrida

FESTE-TID: 99 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

16.09.1967 - Dokumentnr: 3572 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 910

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1971 - Dokumentnr: 116 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Dokumentnr: 900255 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:17 Bnr:3

OPPRETTET FRA FESTE-NR:

KOMMUNE-NR 1833 GNR 17 BNR 3 FNR 218

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for sammenbygd enebolig fra 03.05.1972.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.10.1970 og tegninger stemplet 03.07.1991 som viser det tilbygde inngangspartiet.

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

1. Etasje:

-Vaskerom og toalettrom er slått sammen og er i dag ett bad. Badet er og utvidet mot kjøkkenet.

-Terrassenn er utvidet mot vest og det er etablert en utebod.

-Det er åpnet opp mellom tidligere vindfang og gangen.

Sokkeletasje:

-Rommene mat og oppbevaring er slått sammen.

Fasade:

-Terrassen er utvidet mot nord og mot vest. På terrassen mot vest er det etablert en utebod.

-Det er gjort endringer på det tilbygde inngangspartiet, og døren og vindu er flyttet.

-Det ene vinduet på fasade mot sør er fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.05.1972.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Åga-Hauknes", plan-ID 1002. Ikrafttredelse 28.11.1967.
Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 28 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 750,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 305,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, grunnboksutskrift, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyrer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Oppdragstaker

Måehvie Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

03.07.2025













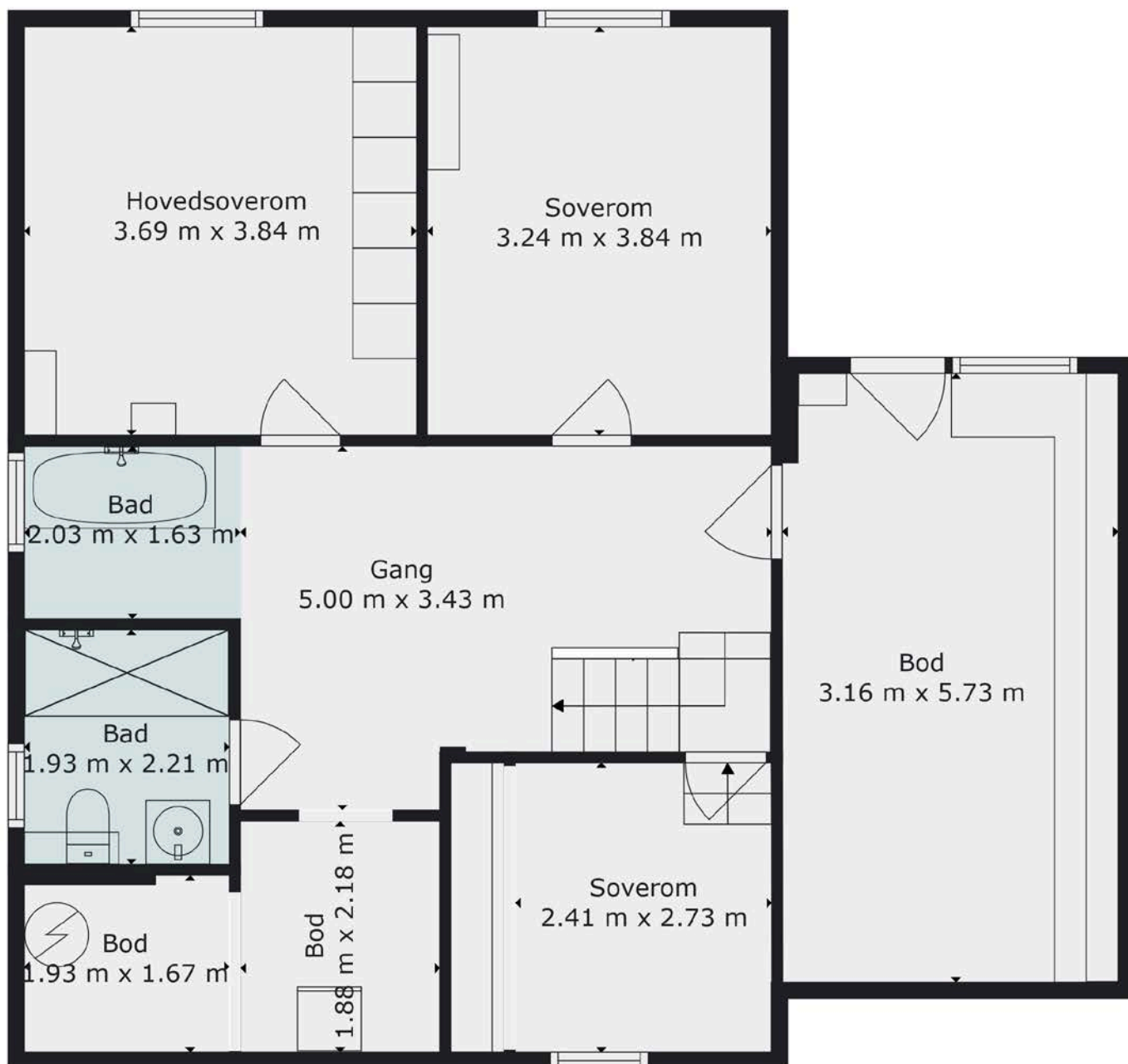




















Sine Skaner







Vedlegg

Tilstandsrapport



Kjedet enebolig



Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 17, bnr. 3, fnr. 288

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20914-3900

Referansenummer: XZ2966

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedet enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.10.1970 og tegninger stemplet 03.07.1991 som viser det tilbygde inngangspartiet.

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

1. Etasje:

- Vaskerom og toalettrom er slått sammen og er i dag ett bad. Badet er og utvidet mot kjøkkenet.
- Terrassenn er utvidet mot vest og det er etablert en utebod.
- Det er åpnet opp mellom tidligere vindfang og gangen.

Sokkeletasje:

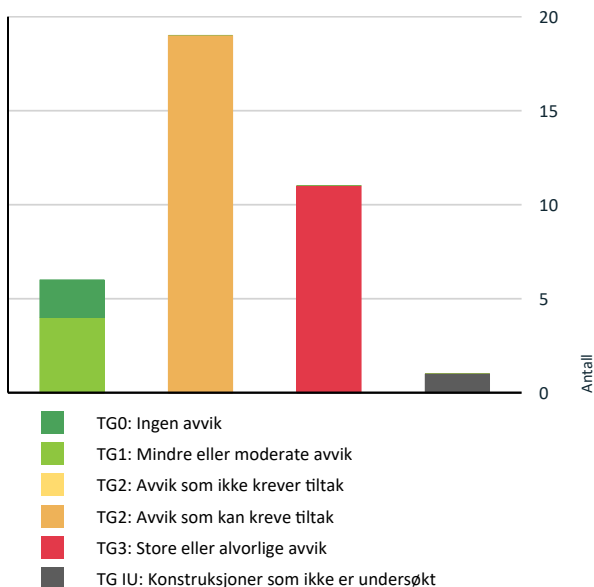
- Rommene mat og oppbevaring er slått sammen.

Fasade:

- Terrassen er utvidet mot nord og mot vest. På terrassen mot vest er det etablert en utebod.
- Det er gjort endringer på det tilbygde inngangspartiet, og døren og vindu er flyttet.
- Det ene vinduet på fasade mot sør er fjernet.

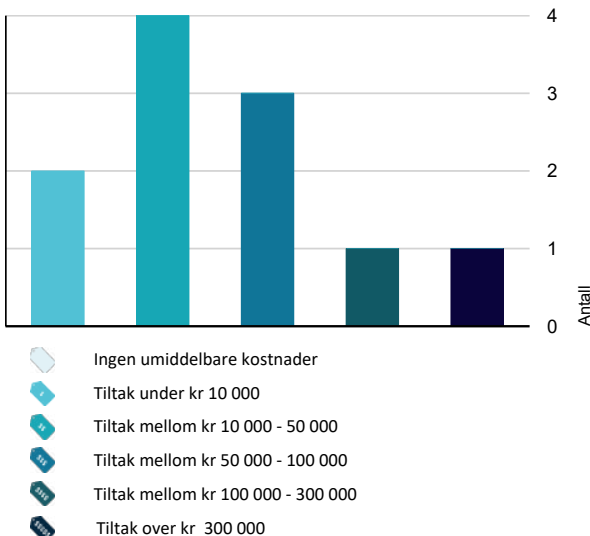
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utebod på terrassen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Boligen fikk utestedt ferdigattest den
03.05.1972.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

Standard
Kjøkken og bad i 1.etasje har normal standard. Øvrige deler av boligen har lav standard.

Vedlikehold
Bygget er manglende vedlikeholdt og har en rekke gjenstående arbeider. Det må påregnes større oppgraderinger og utbedringer. Dette jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	-Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	-Installert varmepumpe. -Nye overflater på soverommet i 1.etasje.
2011	Modernisering	-Pusset opp badet.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type takteking: Pappshingel.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose kan holde på fuktighet og forårsake økt nedbryting av tekkematerialet, noe som reduserer levetiden og øker risikoen for lekkasjer.
Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
En luftehett på taket.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert taknedløp på fasade mot vest.

Det drypper fra takrennen på fasade mot øst ved garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vindspærren er ikke klemt i nedre del av konstruksjonen under terrassen på fasade mot vest.
Ventilen på fasade mot vest er ikke ferdigstilt og er fylt med isolasjon(hull i vindspærren).
Værslitt maling på garasjen.
Det er ikke montert vindspærre i veggen ved uteboden på terrassen.
Det opplyses at den tilbygde entréen er manglende isolert, samt at den tidligere døren er innkledd i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det må påregnes utbedringer.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er ikke inspisert på grunn av manglende adkomst (ikke stige tilgjengelig). Det kan derfor være skjulte forhold som taklekkasjer, fukt, skader eller andre avvik som ikke er vurdert. Det anbefales å etablere tilgang for en grundigere kontroll.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er utettheter mellom vinduet og karmen på vinduet på badet.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

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

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Malingssøl på glass.

Vinduet i stuen er punktert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes utskifting av flere av vinduene.



Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør mot sør: Enkel malt uisolert dør av tre.
Terrassedør nord: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør ut til uteboden: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør i kjeller: Malt tredør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedøren mot nord er råteskadet og håndtaket er montert feil vei.
Fuktskade i nedre kant på døren i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på fasade mot nord ca. 33,2 m². Rekkverk med stående spiler og ett felt med plexiglass mot vest. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. adkomst via uteboden.

Terrasse/repos på fasade mot vest på ca. 4,4m². Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Det er etablert dryppanner mellom gulvåsene på deler av terrassen.

Terrasse ved inngangsdøren på ca. 7,8m². Terrassen er fundamentert på søyler og fundamenter av betong. Rekkverk med liggende spiler, samt levegg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe bevegelse i terrassen mot nord, samt dannelse av grønnske under terrassebordene.

Det mangler noen dekkbord på terrassen ved inngangsdøren.

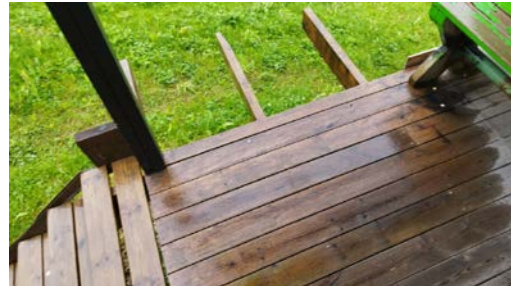
Løse spiler og manglende håndløper på terrassen mot nord.

Det mangler terrassebord og rekkverk på terrasse/repos på fasade mot vest.

Terrassen mot nord må avstives slik at bevegelse i konstruksjonen unngås.

Terrassene bør rengjøres og rekkverket må utbedres.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Trapp til terrassen ved inngangsdøren og trapp til terrassen på fasade mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utebod på terrassen

Påbegynt utebod på terrassen mot vest. Boden har adkomst via dør fra stuen og via trapp fra terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av boden er isolert med glava, noe er isolert med byggeskum og noe mangler isolasjon.

Det er lekkasje inn i boden, samt at kledningen er ikke overflatebehandlet.

Det er en rekke gjenstående og påbegynte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må rives. Kostnadsestimatet settes for å bygge uteboden på nytt iht. dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Garasje

Grunnmur av betong. Gulv/etasjeskille av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre.
Veggene har plater.
Vippeport som er provisorisk isolert.

Vurdering av avvik:

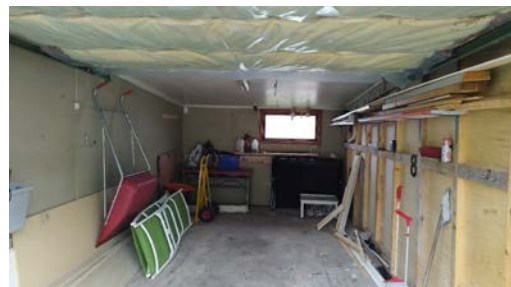
- Det er avvik:

Skade på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjen har vedlikeholdsbehov.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene har laminat og vinylbelegg. Malt furugulv i boden, og betonggulv i boden under garasjen.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Himlingene har himlingsplater og trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

Der av boligen er revet og det mangler en del veggplater.
Stedvis knirk i gulvet i 1.etasje.
Det mangler lister rundt om.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 9 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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 1.Etasjen (entré):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 42 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 42 mm.

Den tilbyde entréen har større skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Fundamenteringen av tilbygget må utbedres.

Kostnadsestimatet vil kunne variere med tanke på omfanget av utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipeløpet er fjernet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (Hoppbyrom):

Veggen er foret ut med ca. 4cm, asfaltpapp, isopor og panel

Gulvoppbygging i kjelleretasje (hobbyrom):

Oppforet gulv (ca.10cm) med underliggende papp, isolasjon og tregulv.

Det ble fuktmålt i det oppforede gulvet, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det var ikke mulig å måle i villen bak panelet på veggen, grunnet veggens oppbygging.

Målersultat i det oppforede tregulvet: 12,8Vekt%.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

saltutslag på gulvet og veggen i boden under garasjen, samt at det er registrert typisk kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Lakket tretrapp som strekker seg mellom etasjene.
Det er trappeneser av metall på inntrinnene.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 14 cm.
Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er delvis demontert å mangler håndløper.

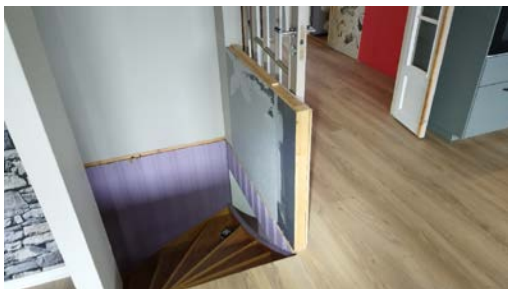
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring av trappen må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte speildører.
To-fløyet dør med glassfelt mellom gangen og stuen.

Vurdering av avvik:

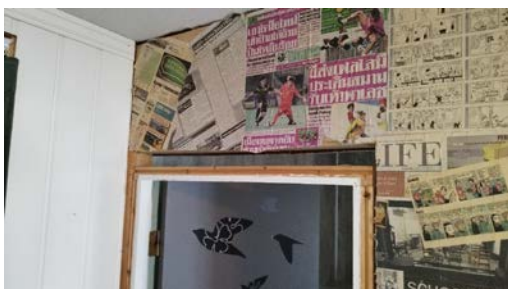
- Det er avvik:

Det mangler omramming på døren til badet i 1. etasje.
Den to-fløyede døren sklir opp.
Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Det mangler list mellom gulv og terskel.
Dørene har en del merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres overgangslist mellom gulv og terskel.
Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.
Omramming må monteres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Badet er opplyst å være pusset opp i ca. 2011.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke listet rundt døren inn til badet.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.

Omramming rundt døren må monteres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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



Kontroll av fall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

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



Kontroll av sluken.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

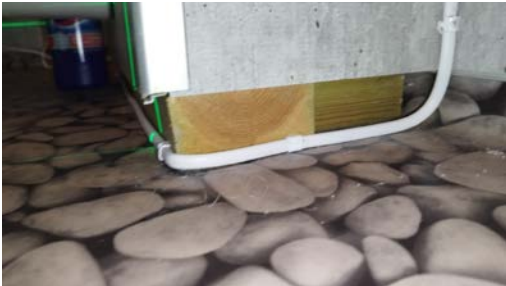
Overløpet fra servanten er ikke koblet, og ventilen er tapet tett.
Utførelsen rundt toalettassen er ikke estetisk pen, og ikke iht. bransjestandard.
Det mangler deksel over driveren til lysene i speilskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nødoverløpet fra servanten må kobles.
Utbedring av utførelsen av toalettassen bør vurderes.
Utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Når omrammingen rundt døren monteres, fjernes tilluften til rommet.
Det er ikke avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført fra åpen konstruksjon fra sokkeletasjen.

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%.

Tilstandsrapport



SØKKELETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Veggene har tapet.
Gulvet har vinylbelegg.

Eldre soilsluk i gulvet.

Rommet har enkel servant med blandebatter, gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr.

Naturlig ventilering via ventil inn mot boden.

Vurdering av avvik:

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

Belegget har misfarging.

Toalettet "renner" kontinuerlig.

Løs og krøllet tapet.

Misfarging på belegget.

Tilliggende pipe er fjenet, dele rav veggen har ingen støtte utover belegget.

Fuktskade på trepanel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fall.

SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

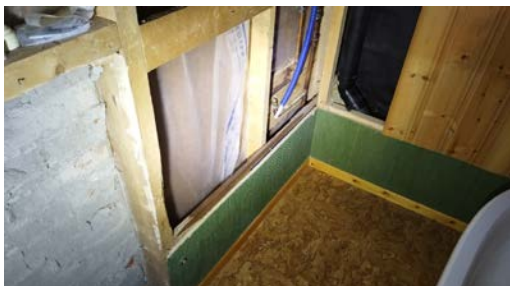
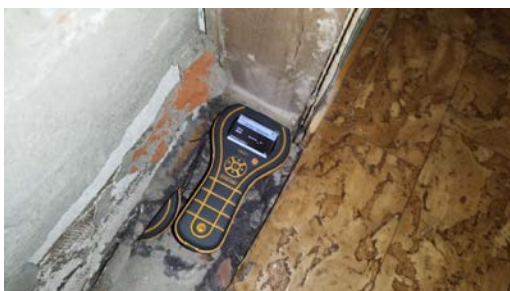
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Deler av tilstøtende vegger er revet.

Våtrommet med tilliggende konstruksjoner må totalrenoveres.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate som er malt. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blande batteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med koryrvakt, stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har en del merker og høydeforskjell i skjøter. Det mangler en del foringer og ferdigstilling av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Foringer m.m må monteres.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber.
Hovedstoppekran og rørskap plassert boden i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Noen av vannrørene er ikke tilstrekkelig festet.
Det er ikke laget overløp fra rørskapet til rom med sluk.
Det mangler kursfortegnelse og dør på rørskapet.
DEt er ikke montert tettemuffer i ender på varerørene.
Utekranen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må lages overløp til rom med slik.
Rørkursene må merkes og døren på skapet må monteres.
Utvendig kran må utbedres.



Stoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.
Det ble ikke registrert lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ut ifra alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå, tidspunkt for utskiftning av avløpsrør av soil nærmer seg.
Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



Ventilasjon

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

Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin i stuen. Varmepumpen er opplyst å være 2-3 år gammel.



Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1992 plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i sokkeletasjen.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det mangler informasjon og samsvarserklæringer på arbeider som er gjort, samt at det er en del løse ledninger rundt om.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen mangler røykvarslere iht. forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Ukjente masser rundt boligen.

Ett av taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende mulig separering av spillvann (kloakk) og overvann (takvann og drens vann).



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger terrassert i ett 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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av kobber via kommunalt nett.

Avløpsrør av støpejern via kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tidspunkt for utskifting utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Den nedgravde oljetanken er opplyst fjernet, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

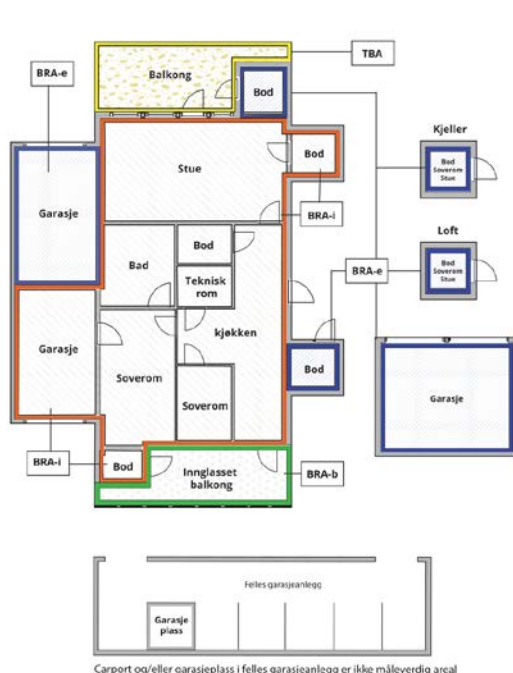
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72	8		80	45
Sokkeletasje	78			78	
Garasjeplan		17		17	
SUM	150	25			45
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken	Utebod	
Sokkeletasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Hobbyrom, Bod, Bod 2, Bad		
Garasjeplan			

Kommentar

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet også 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. Forklaring: En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning. Kilde: "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015". NB! Det bemerkes at oppgitte arealer ovenfor også er medtatt i boligens arealer under eget etasjeplan (garasjeplan). Garasjearealet vil derfor vises på begge stedene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.10.1970 og tegninger stemplet 03.07.1991 som viser det tilbygde inngangspartiet.

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

1. Etasje:

- Vaskerom og toalettrom er slått sammen og er i dag ett bad. Badet er og utvidet mot kjøkkenet.
- Terrassenn er utvidet mot vest og det er etablert en utebod.
- Det er åpnet opp mellom tidligere vindfang og gangen.

Sokkeletasje:

- Rommene mat og oppbevaring er slått sammen.

Fasade:

- Terrassen er utvidet mot nord og mot vest. På terrassen mot vest er det etablert en utebod.
- Det er gjort endringer på det tilbygde inngangspartiet, og døren og vindu er flyttet.
- Det ene vinduet på fasade mot sør er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	119	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Lars Emil Brattland Even Daniel Flatås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	3	288	0	541.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Kveldsolgata 88				05.01.1971	01.04.2046	15.10.2060	

Hjemmelshaver

Flatås Even Daniel, Flatås Linda Elfrida, Rana
Kommune

Kommentar

Festeavgiften KPI reguleres.

Det er ikke kjent om det er utført engangsløfte av festeavgiften.

Siste regulering av festeavgiften var i 2021, neste avtalte regulering er planlagt til 2046.

Det er ikke gitt informasjon om gebyr ved overdragelse av festeforholdet.

For ytterligere informasjon, kontakt bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hauknes, nærmere bestemt Kveldsolgata om lag 6 km sør for sentrum av Mo i Rana. Boligen har utsikt over ranfjorden, og ligger med kort avstand fra Hauknes skole og barnehage. På Hauknes finner du fotballbane, samt tur- og rekreasjonsområder i fjellet, blant annet Hauknestinden er ett populært turmål. Kort vei til busstopp som tar deg raskt inn til sentrum med kollektivtransport. Mo i Rana sentrum 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 Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Åga-Hauknes", plan-ID 1002. Ikrafttredelse 28.11.1967.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Belegningsstein i innkjørsel.
Festet tomt som har ett areal på ca. 541m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasjen og i innkjørselen.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	19.06.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	19.06.2025	Samtale med hjemmelshaver under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	19.06.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS		Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	19.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.05.1972	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ2966>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250060	
Selger 1 navn	
Katrine Klaveness Trønsdal	
Gateadresse	
Kveldsolgata 88	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8618
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Linda Elfrida Flatås
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Linda Elfrida Flatås og Even Flatås
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1802250060

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

En av selgerne har bebodd eiendommen. Eiendommen kategoriseres som en enebolig i rekke. Det har vært utført en del egeninnsats i boligen, og noen arbeider er ikke fullført. Elektrisk arbeid er ikke fullført, det skulle legges opp til nye kurser, men ikke fullført/koblet. Soverommene i kjelleren har samme kurs som til garasje og under garasje, 10 amper-sikring. Varmtvannstank bør byttes ut iflg eier, da den har lekket to ganger og er av eldre dato. Taket er av eldre dato. Ikke vedfyring, veggene der pipen sto er ikke lukket igjen. Div gelender til trappene er ikke fullført. Yttergang er ikke isolert i tak og gulv.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Trønsdal	7ffd5aaa3f771c7b20168c0 d5c63ca94ed84758d	11.06.2025 12:10:51 UTC	Signer authenticated by One time code

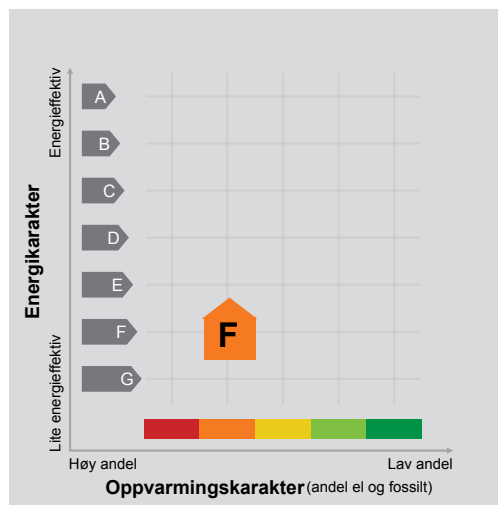
Document reference: 1802250060

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kveldsolgata 88
Postnummer	8618
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	288
Bygningsnummer	11995594
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143007
Dato	02.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

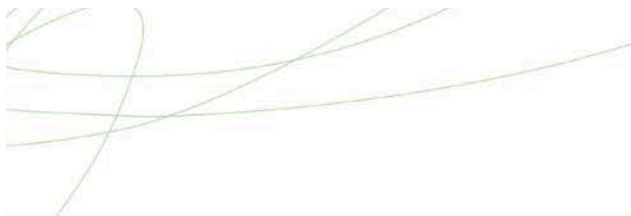
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 175
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

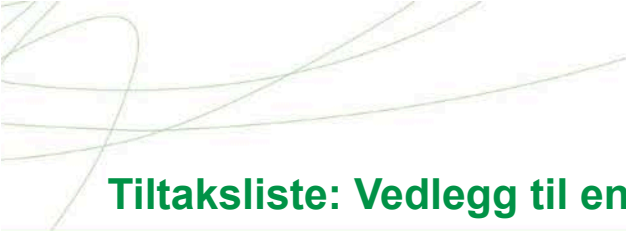
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

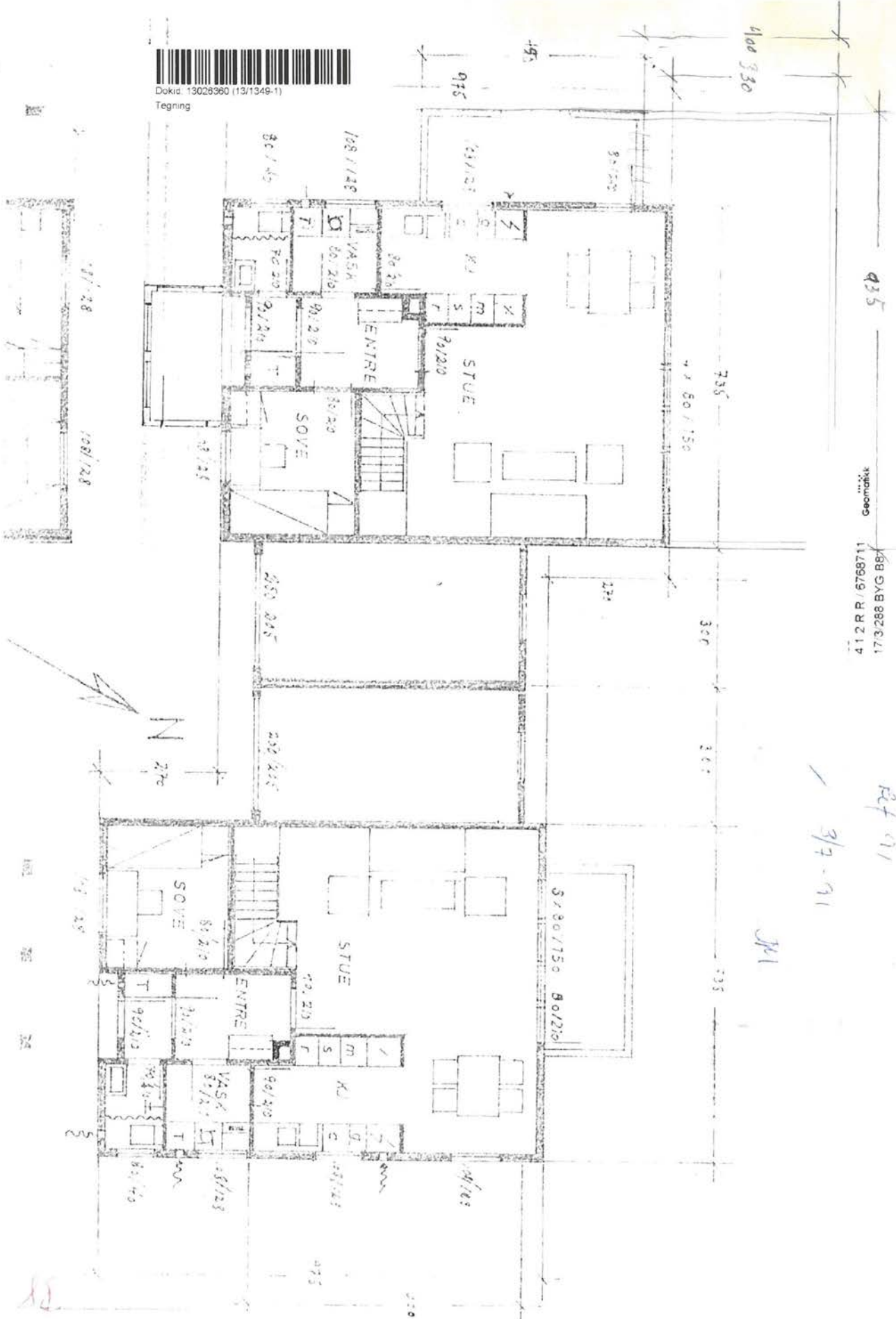
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

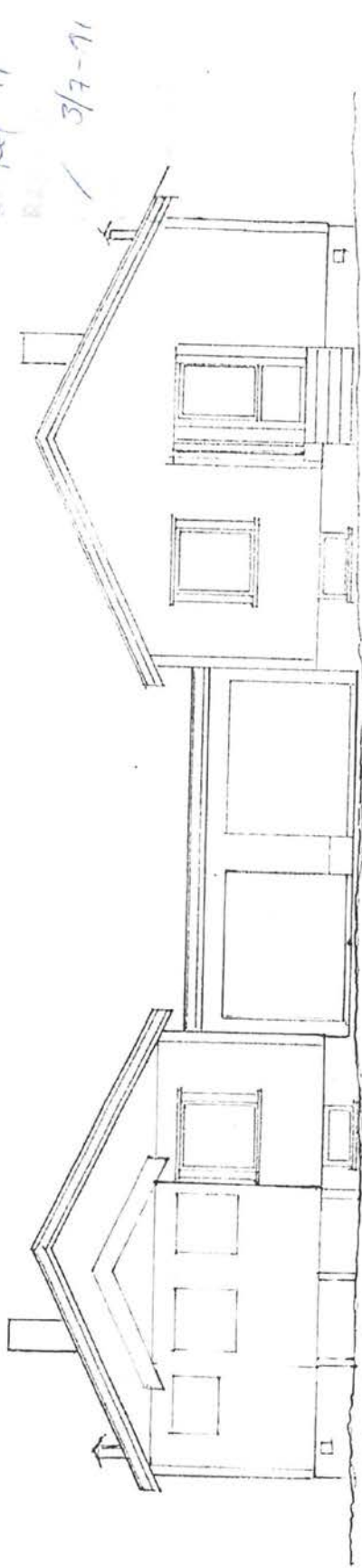
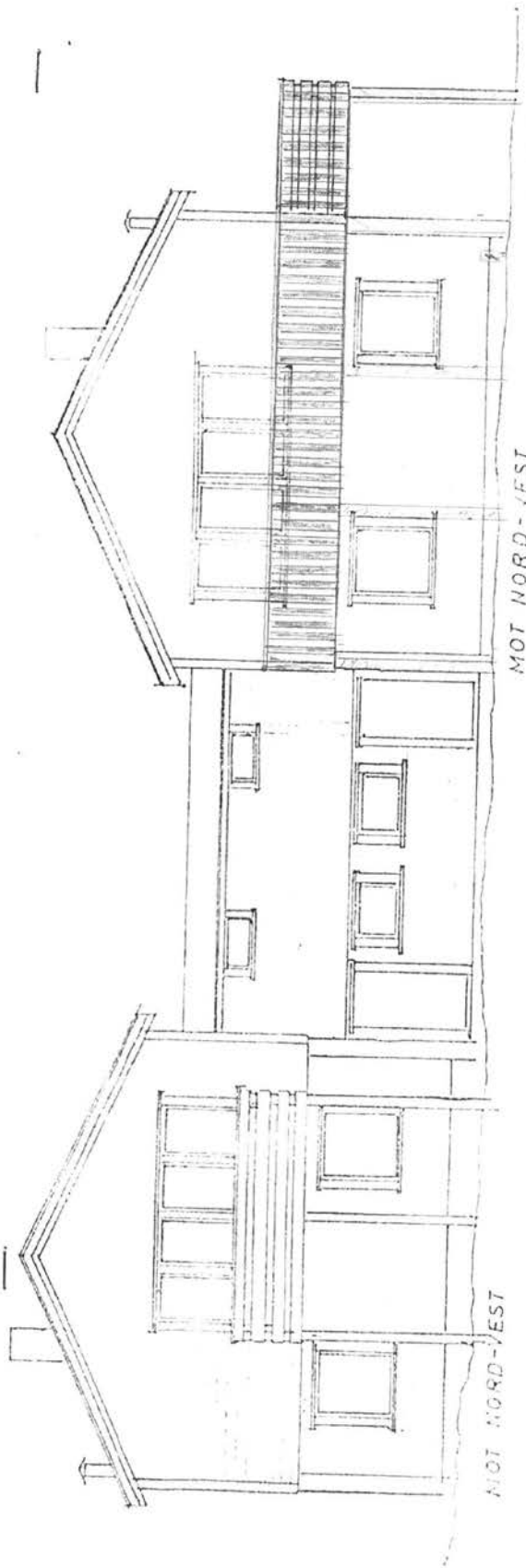
Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.



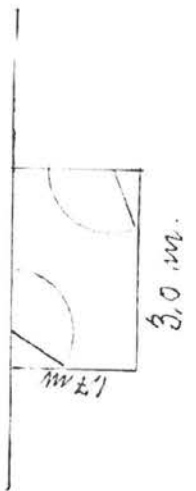
Dokid. 13028360 (13/1349-1)
Tegning



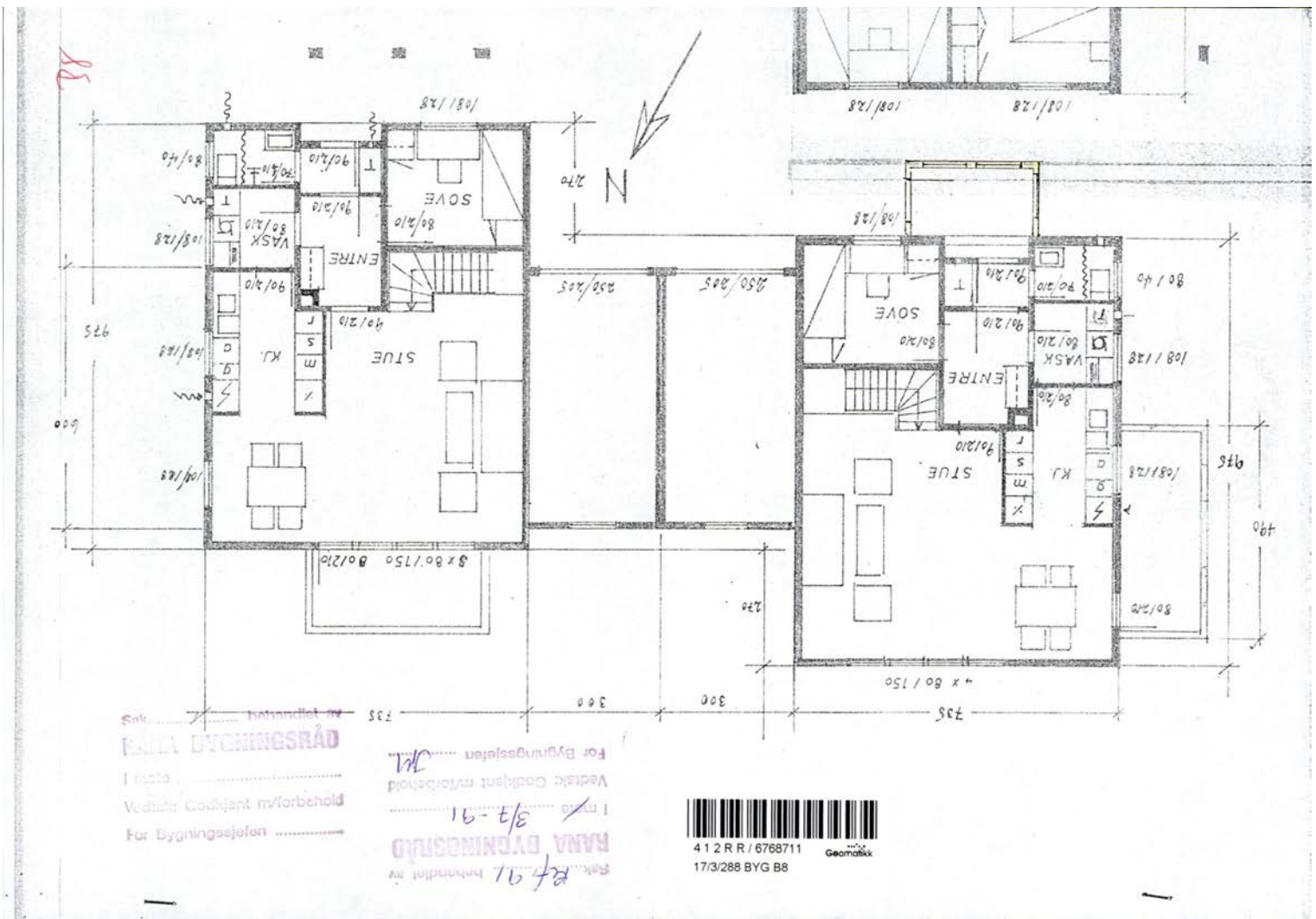


Ref 91
3/7-91

JA

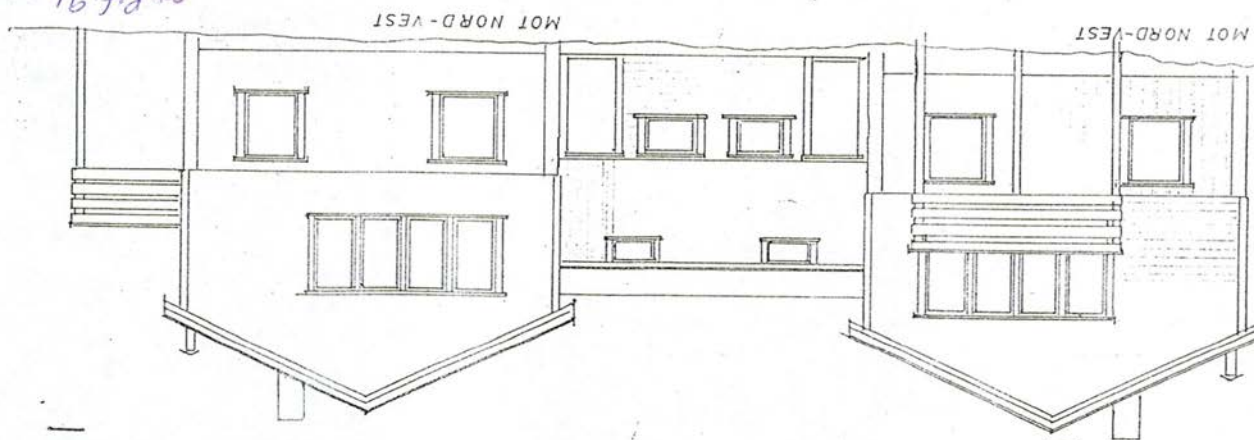


BYGGHERRER:	Arthur Hansen og Arne Johansen
TEGNING:	Arthur Hansen
DATE:	15.10.70
REVIDERT:	27.10.70
Leieareal	94,7 m ²



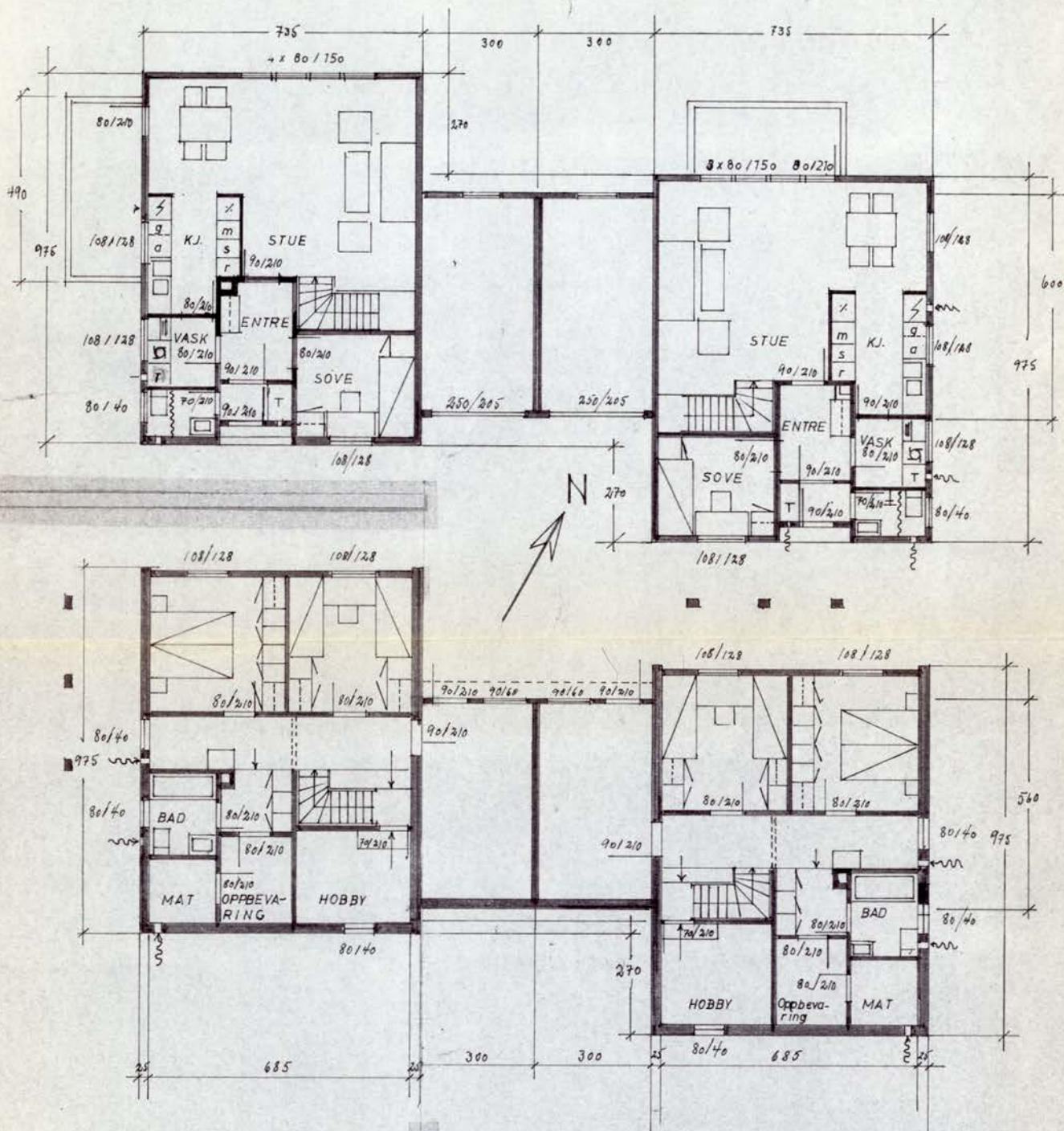
BYGGERER:	Arthur Hanssen og Arne Johansen
TEGNER:	Arthur Hanssen
DATE:	15.10.70
REVIDERT:	27.10.70
Teleareal:	94,7 m ²

Sak. Rf. 91
 RANA BYGNINGSBUD
 i møte 3/3-71
 Vedtatt Godkjent med 10
 Bygningsstyret 2A



3,0 m.

1,7 m.



4 1 2 R W / 6768716
17/3/288 BYG B8

Geometrisk

Sak 507170 behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

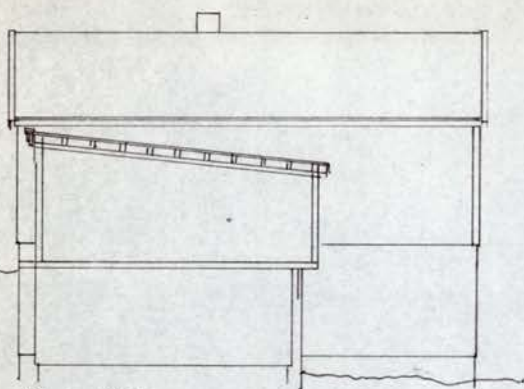
I møte 12.11.70

Vedtatt Godkjent m/forbehold

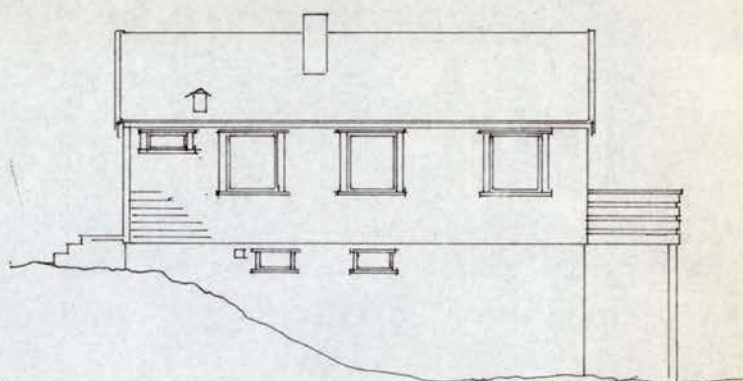
For Bygningsjefen

BYGGHERRER	Arthur Hanssen og Arne Johansen
TEGNING	Arthur Hanssen
DATERT	15.10.70
REVIDERT	27.10.70

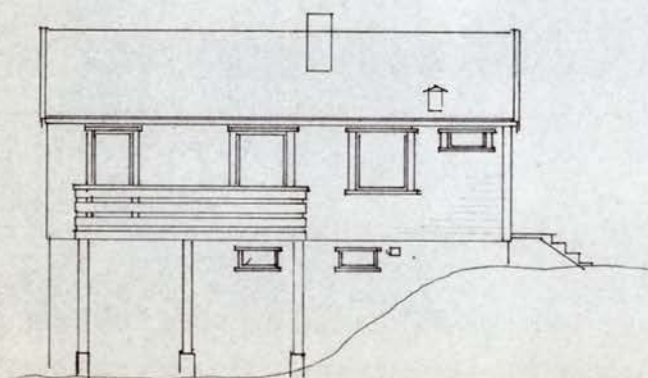
FASADER



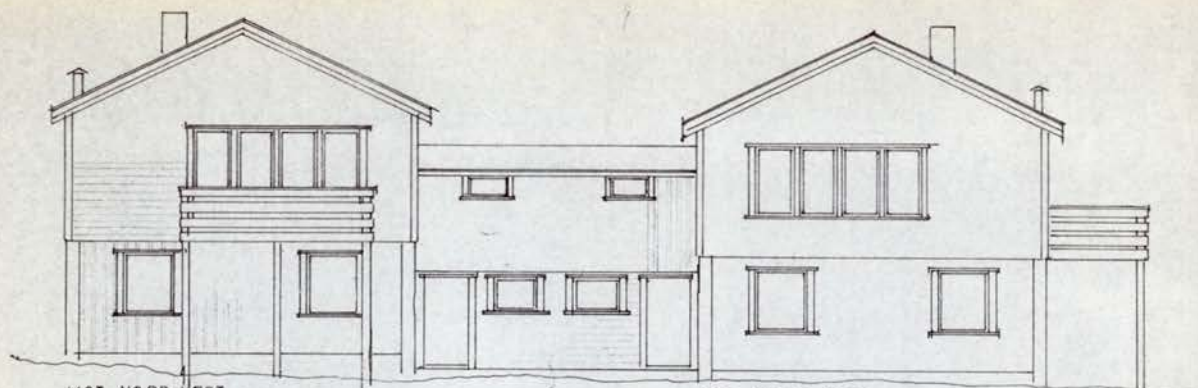
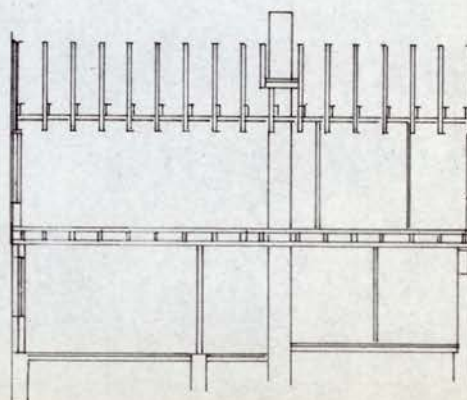
Mellom byggene



MOT ÖST

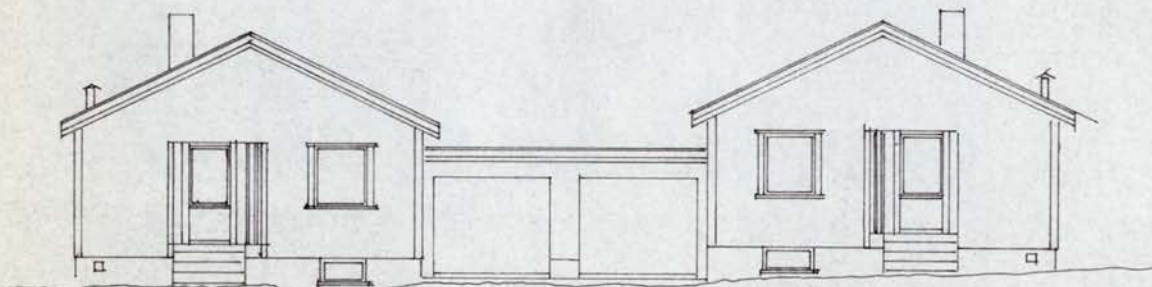


MOT VEST



MOT NORD-VEST

MOT NORD-VEST



MOT SÖR-ÖST

Sak 5071/70 behandlet av

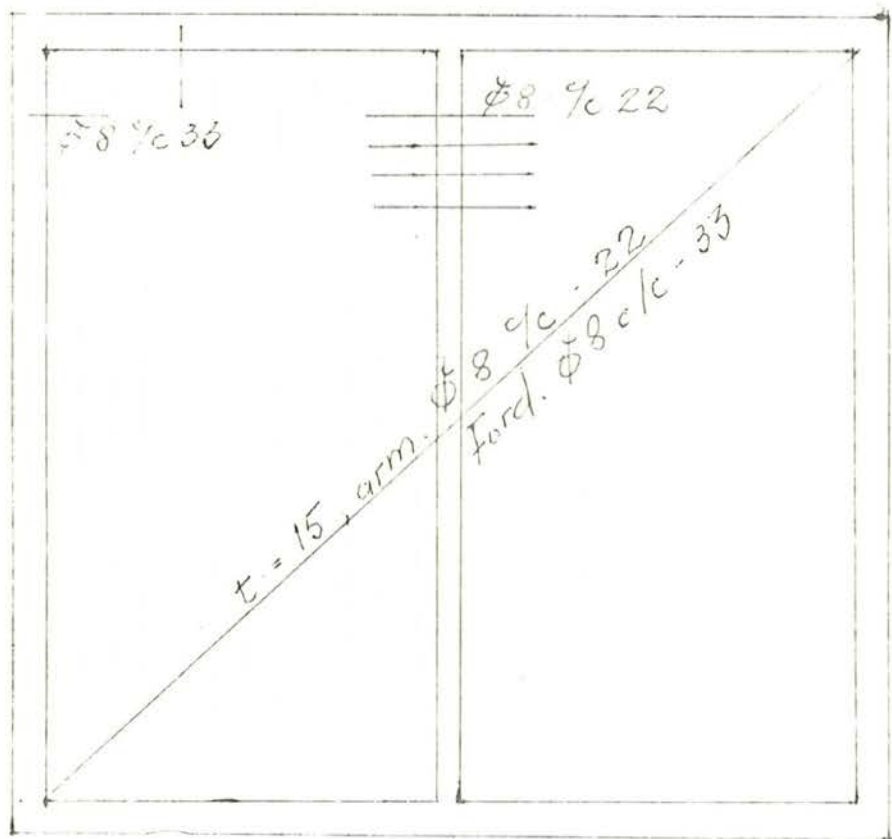
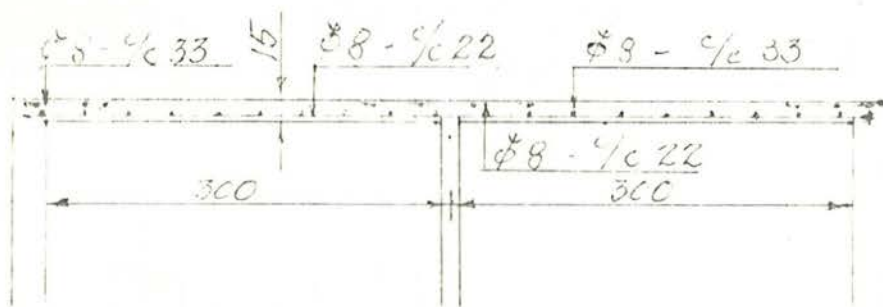
RANA BYGNINGSRÅD

I møte 12/11-70

Vedtatt Godkjent m/forbehold

For Bygningssjefen

BYGGHERRER	Arthur Hanssen og Arne Johansen
TEGNING	Arthur Hanssen
DATERET	15.10.70
REVIDERT	27.10.70



Kveldsolgt. 86-88 Arne Johansen - Arthur Hanssen.

Utførelse m/armering av etasjeskiller mellom garasje og redskapsrom.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

31



4 1 2 R S / 6768712

Geomatikk

17/3/288 BYG B1

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Kveldeolgt. 88, Andfiskå.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Sammenbygd enebolig.
Byggherre	Arthur Hansen.
Byggemelder	Arthur Hansen.
Ansvarshavende	Edvard Olsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Gjenstående arbeider:

1. Tennvernende kledning i garasje.
2. Røkkverk altan.

Rana bygningsvesen, _____ den 3. mai 1972.

Gjenpart:
Kommandekassen.
Ingeniørvesenet.

T. Berg Nilsen

3. SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN

Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inn-drive forfallen festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. FESTETIDEN

Festetiden skal være 90 år regnet fra 1 april 1976

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsnings- tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomte etter lovlig skjønn.

5. OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. SPESIELLE RETTIGHETER OG VILKAR

(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

7. VILKÅR SÅ LENGE DET HVILER LÅN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK PÅ BYGNINGEN(E)

- Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomte samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av Festeren

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneeting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Hauknes den 25/3-1976

Paul Hauknes f. 24/1-1899

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Kristof Hauknes
Fødselsdato og år: 27/1-1907
Adresse:

2. Tina Hauknes
Fødselsdato og år: 11/2-1912
Adresse:

Som fester:

Kauken den 25/3-76
Helmer Kauken

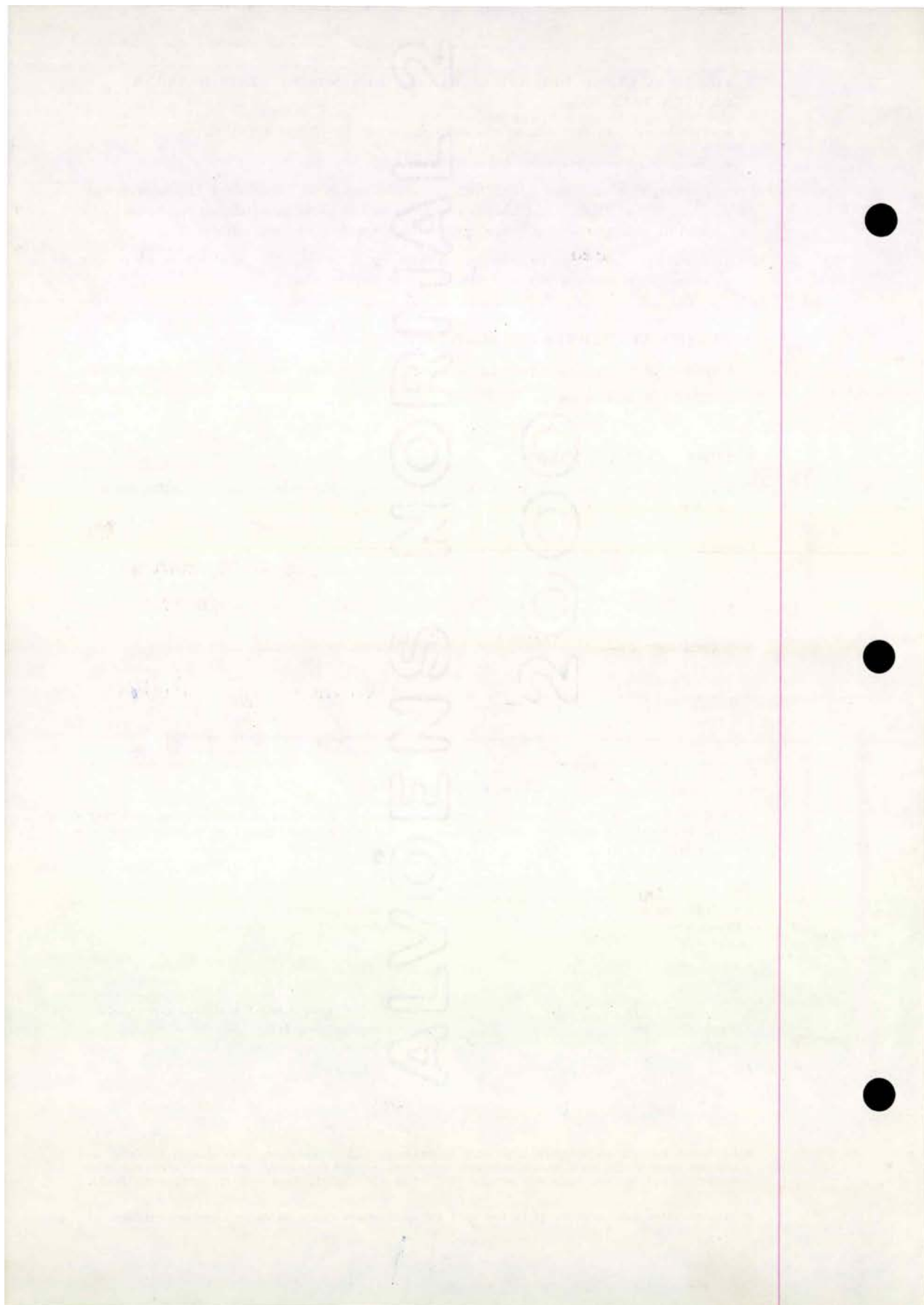
Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Grote Spørk
Fødselsdato og år: 16/3-54
Adresse: 8622 Straumbyggda

2. Lina Petter Møller
Fødselsdato og år: 10-9-44
Adresse: Alvheim, Bæmsen

* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitner som er myndige og bosatt i Norge.)

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



Dagbok nr. 116 1971 124
Rana saksbehandlerembeter

FESTEKONTRAKT

Stpl. 2. 35.

I henhold til formannskapets vedtak 5. september 1970 fester Rana kommune herved til

Arthur Hanssen, født 25/10-1917

tomt nr. 88 til Kveldsolgata, Hauknes, for oppføring av boligbygg.

Tomta er beliggende på det området som Rana kommune har festet av "Hauknes" gnr. 17, brnr. 3 v/Paul Hauknes. Kfr. festekontrakt datert 9. september 1967.

Tomtegrensene blir stukket i merken i samsvar med vedtatt reguleringsplan og sreslet festlagt ved oppmålingsforretning av kommunens oppmålingsvesen. Tomtekart utarbeides når oppmåling er foretatt.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 90 år regnet fra 15. oktober 1970.

2. Festeavgiften er satt til kr. 0,25 pr. kvm. pr. år.

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen panterett i de bygninger som oppføres på tomte.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er kommunen berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

3. Gjerdeplikt påhviler festeren.

4. Forsvrig gjelder bestemmelsene i kommunens festekontrakt med Paul Hauknes så langt disse passer, blent annet om regulering av festeavgiften etter at 25, 50 og 75 år av festetiden er gått.

5. Så lenge det hviler lån på bygning på tomte i Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomte ikke kunne forlenges ryddiggjort.

c. Festeavgiften ikke forhøyes uten etter lovlig skjønn med mindre Husbanken samtykker i dette.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

e. Den forbeholdte panterett for festeavgiften i eiendommen gjelde kun forfallette festeavgift for et år, foruten retten til fremtidige festeavgifter.

RANA KOMMUNE, 5. januar 1971.

Ordfører.

Forenstående festekontrakt godtas.

Arthur Hanssen



Dagbok nr. 3572 1967 16/9 (sknl. Kv. 230,00) RANA SØRENDRIVER
 Rana sorenskriversambets Festekontrakt 00583 10 9 67

Undertegnede Paul Haukenes, har overkjøpt eiendommen "Haukenes",
 gar. 17, bnr. 3 i Rana til sin ugunstige datter, Lisa Haukenes, f. 23.
 2 -1936. Etter kjøpet til henne, hvilket kjøp er godkjent av
 overformyndighet, er jeg beordret til å handle på hennes vegne
 med disposisjoner over eiendommen. I henhold til det bortfester
 jeg herved til Rana kommune nedennevnte tre områder av eien-
 dommen :

1.
 a. Tomte syd for Hygata. Den grenser i vest til eiendommen gar. 17,
 bnr. 1, i nord til Hygata, i øst til tomtene og i syd til
 tomt for transformer. - Tomten er på ca. 900 kvadratmeter, og
 festeavgiften er av prisenssida, avdeling fast eiendom, satt til
 kr. 0,25 pr. kvadratmeter pr. år.
 b. Dobbelttomte nord for Kvaldølga, hvilken tomt er på ca. 940
 kvadratmeter. Prisenssida har også her satt festeavgiften til
 kr. 0,25 pr. kvadratmeter pr. år.
 c. Ett sammenhengende område på til sammen ca. 13500 kvadratmeter.
 Området skal etter reguleringsplanen inngå i lekeplass og ski-
 bakke. Det omfatter dertil fire tomtar, hvilke tomtar er be-
 liggende mellom skibakken, lekeplassen og Markvagen.
 Prisenssida har for dette området fastsatt festeavgiften slik:
 For lekeplassområdet, de fire tomtar samt skibakkens umarene
 opp til foten av bakken - et område på ca. 8500 kvadratmeter -
 er festeavgiften satt til kr. 0,20 pr. kvadratmeter pr. år.
 For den øvrige del, som gjelder skibakken fra bakkefoten og opp,
 ett område på ca. 5000 kvadratmeter, er festeavgiften satt til
 kr. 0,15 pr. kvadratmeter pr. år.

Foreløbig fastsettes festeavgiften i samsvar med ovennevnte cirka
 kvadratmeterantall og på basis av den for området fastsatte pris.
 Den årlige festeavgift utgjør da kr. 2.910,- .

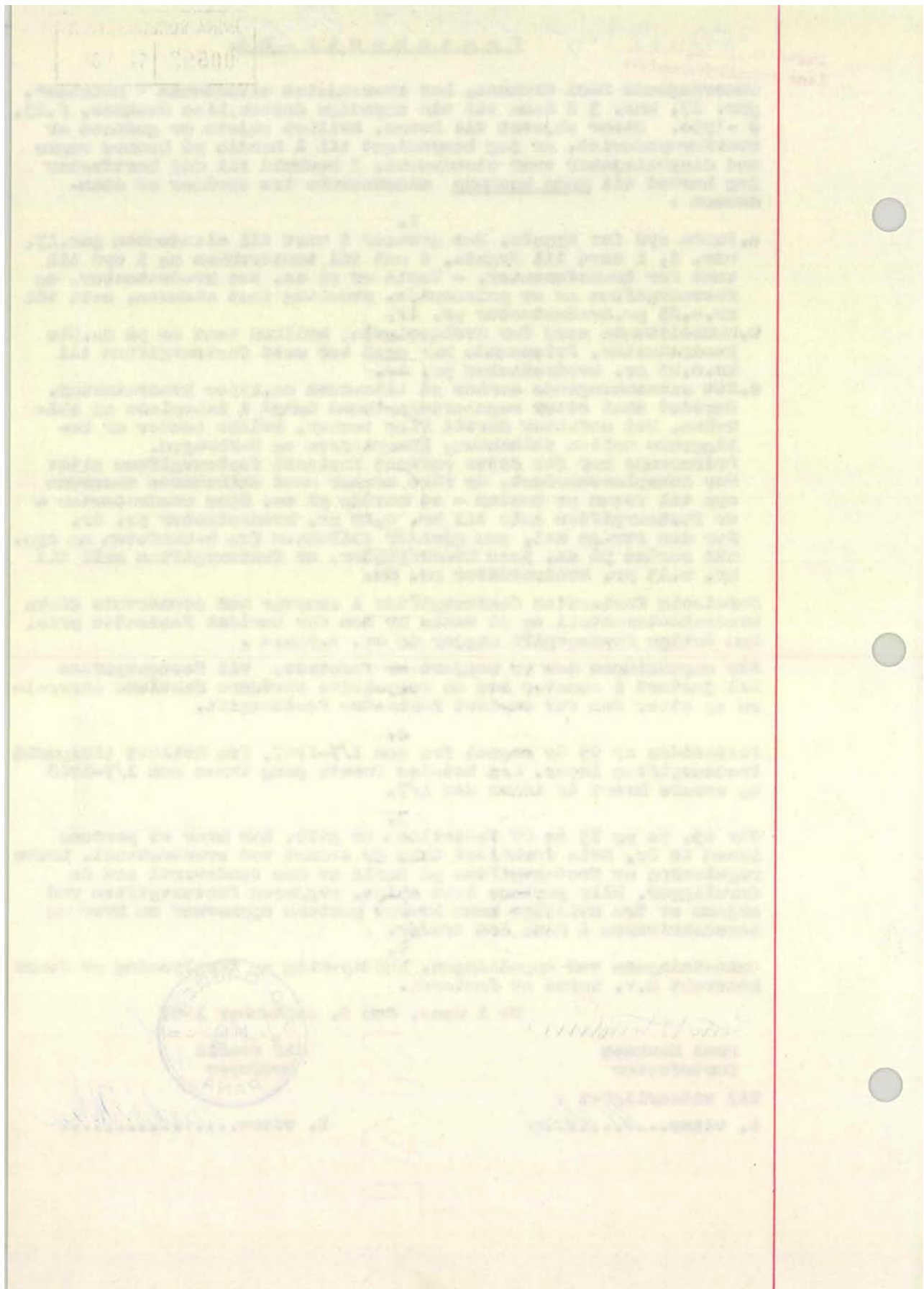
Når oppmålingen som er begjært er foretatt, vil festeavgiften
 bli justert i samsvar med de respektive områders faktiske størrel-
 se og etter den for området fastsatte festeavgift.

2.
 Festetiden er 99 år regnet fra den 1/7-1967, fra hvilket tidspunkt
 festeavgiften løper. Den betales første gang innen den 1/7-1968
 og senere hvert år innen den 1/7.
3.
 Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan hver av partene
 innen to år, hvis forholdet ikke er ordnet ved overenskomst, kreve
 regulering av festeavgiften på basis av den tomtverdi som da
 foreligger. Blir partene ikke enige, avgjøres festeavgiften ved
 skjønn av tre uavhengige menn hvorav partene oppnevner en hver og
 sorenkriveren i Rana den tredje.
4.
 Omkostningene ved oppmålingen, konsipering og innlysning av denne
 kontrakt m.v. bæres av festeren.

Rana 11. september 1967
 Paul Haukenes
 Bortfester

Til vitnerliggert :
 1. vitne.....
 2. vitne.....

RANA SØRENDRIVER
 Alf Overli
 ordfører
 RANA





Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ISELIN NILSEN
NYGATA 24 H0101
8618 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Gnr 17 Bnr 3 Fnr 288 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 855 402
Som sekundærbolig:	kr 3 421 609

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 12.06.2025

Kommune:	1833	Gnr:	17	Bnr:	3	Fnr:	288	Snr:	0
Eiendom/gate:	Kveldsolgata 88								

Bestilt produkt	Årsgebyr renovasjon/septik
-----------------	----------------------------

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 811
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2025

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	541.9
Etablert dato	12.01.1971	Historisk oppgitt areal	543
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.06.2023 29.06.2023	2023/4930		17/3, 17/3/193, 17/3/288, 17/3/349, 17/112
Etablering av feste Etablering av feste	12.01.1971			17/3/218 (-451), 17/3/288 (451)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7352256.9	457620.58	0	Ja	541.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RANA KOMMUNE S872418032	Fester (F) 1/1	Postboks 173 8601 8601 MO I RANA	
FLATÅS EVEN DANIEL F160174*****	Framfester (F1) 1/2	Postboks 11 8619 8619 MO I RANA	Bosatt (B)
FLATÅS LINDA ELFRIDA F270473*****	Framfester (F1) 1/2		Død (D)
ENOKSEN LISA J HAUKNES F250250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NYGÅTA 90 8618 8618 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kveldsolgata 88

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8618 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	106 Hauknes	Tettsted	7633 Hauknes
Valgkrets	1 Åga/Hauknes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	11995594		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.05.1972
2	11995594	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	05.08.2013

1: Bygning 11995594: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.05.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	103
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.11.1970	30.01.1995
Tatt i bruk	03.05.1972	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kveldsolgata 88	H0101	17/3/288	169	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygningsendring 11995594-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 05.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	31
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	05.08.2013	16.08.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kveldsolgata 88	H0101	17/3/288	0	0	0	0	

Etasjer

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	288	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	288	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	6 596,40 kr
Feste	999,00 kr
Vann	5 276,40 kr
Sum	12 871,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 Stk	1923.75	1/1	0 %	1 923,75 kr	801,56 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	1 stk	1769.85	1/1	0 %	1 769,85 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 Stk	2332.50	1/1	0 %	2 332,50 kr	971,88 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	1 stk	2145.90	1/1	0 %	2 145,90 kr	0,00 kr
Festeavgift	999 Kr	1.00	1/1	0 %	999,00 kr	416,25 kr
Vanngb areal	169 M2	24.53	1/1	0 %	4 144,73 kr	1 727,00 kr
Vanngb areal etter 01.07.25	169 M2	22.56	1/1	0 %	3 813,15 kr	0,00 kr
Avløpsgeb areal	169 M2	29.14	1/1	0 %	4 924,24 kr	2 051,75 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	169 M2	26.81	1/1	0 %	4 530,30 kr	0,00 kr
				Sum	26 583,42 kr	5 968,44 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	288	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	3 421 609,00 kr
Skatt	4 190,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	288	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 88, 8618 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

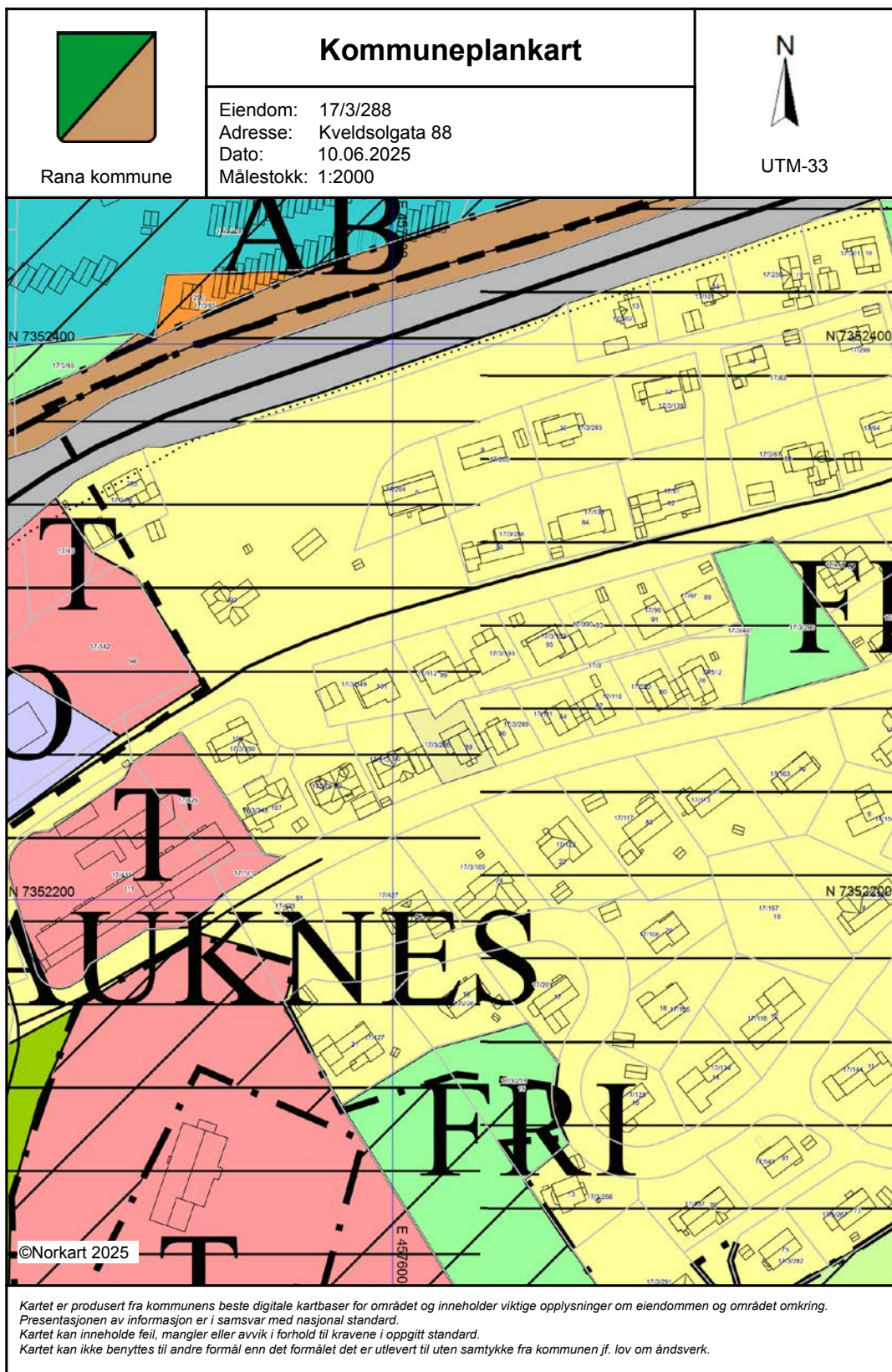
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	542 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	542 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1002
Navn	Området Åga-Hauknes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4914/1002_bestemmelser_revidert.pdf - https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4915/1002_tilleggsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 542 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BO 2 el 1+U





Eiendom: 17/3/288
Adresse: Kveldsolgata 88
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 28.1, jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Rana kommunestyre i møte den 23. juni 1966 om endret regulering for området Åga — Hauknes i Rana kommune, Nordland fylke.

Unntatt fra departementets stadfesting er områder på planen fargelagt med lys grønn farge og påført skravur. Unntatt fra departementets stadfesting er videre det området som på planen er påført betegnelsen «detaljreguleres senere».

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytting til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1.

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres som vist i planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerede areal er delt i:

- A. Boligbebyggelse.
- B. Industristrøk.

A. Boligbebyggelse.

24. nov.

§ 3.

1. Bebyggelsen skal være åpen, med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og i samsvar med det etasjeantall som de forskjellige hustyper er angitt med i planen.
Uthus, garasje eller fløybygninger skal oppføres i 1 etasje.
2. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 4.

1. ~~Våningshusets størrelse kan være inntil 15 % av tomtens nettoareal, innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 73 dog må ingen tomt bebygges med mer enn 1/6 av arealet.~~
2. Unntak fra bestemmelsene i pkt. 1 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig. For områder regulert til bebyggelse hvor bebyggelsen ikke er vist på planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsens høyde, karakter og beliggenhet.

§ 5.

Butikker, lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende og ikke særlige trafikkmessige ulemper.

§ 6.

På den tomten hvor det på planen er vist høyhus (skivehus) for boliger, kan bygningsrådet istedet tillate oppført rekkehus eller kjedehus.

B. Industristrøk.

§ 7.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med brun farge. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter

24. nov. som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerede industriareal.

§ 9.

1. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 10.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra for vaktmesterbolig o. l. etter at helse- rådets uttalelse er innhentet.

§ 11.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 12.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 25°. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.

§ 13.

For offentlige bygninger som oppføres innenfor reguleringsområdet gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene oppføres av brannfast materiale.

§ 14.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 15.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 16.

Store på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 18.

Fellesgarasjer kan bygges hvor det er vist på planen og ellers med bygningsrådets godkjenning.

Enkeltgarasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte.

Bygningsrådet kan forlange at garasje skal innpasses og inntegnes på anmeldelsestegningene for hovedhuset selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med våningshuset. Hvor bygningsrådet finner det hensiktsmessig kan det forlange at dobbeltgarasje oppføres i tomtegrensen mellom to naboeiendommer.

§ 19.

~~Uthusenes grunnflate må ikke overstige 30 m².~~

§ 20.

Bygningsrådet kan tillate anlegg av bensinstasjoner, tankanlegg, garasjer, bilverksteder, rastekaféer og kiosker. Foruten de hensyn som er nevnt i bygningslovens § 78 nr. 2 skal ved bedømmelsen av om tillatelse bør gis, også tas hensyn til hvorvidt anlegget vil virke sjenerende for ferdselen eller skjæmmende for strøket.

§ 21.

Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nødvendig for eiendommens bruk, etter bygningsrådets skjønn.

§ 22.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekten for Rana kommune til anvendelse.

§ 23.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

PLAN 1002 - TILLEGGSBESTEMMELSER (mindre endringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
19	08.12.1994	Tidl. forretningstomt ved kryss Nygata/Kvernkroken – nye boligtomter tillates bebygd med 120 m ² hver.
24	06.09.2000	Nettstasjon ved idrettsplass - krav om saltak og bordkledning
31	16.08.2017	«Tillat utnyttelse (erstatte § 4.1): a. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. b. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m² pr. biloppstillingsplass.» «Takutforming (tilleggsbestemmelse til § 12.1): Tilbygg (herunder garasjer o.lign.) kan tillates uten krav om sadeltak.» «Garasjer og uthus (erstatte § 19): Uthus og frittliggende garasjers grunnflate må ikke overstige 50 m².» «Byggegrense mot vei: Dersom annet ikke er angitt i plankartet gjelder en byggegrense mot vei på 12,5 meter, regnet fra senterlinjen.»

Bestemmelser sist revidert 16.08.2017

Nabolagsprofil

Kveldsolgata 88 - Nabolaget Kvernkroken/Hauknes - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Villaveien Linje 2, 200	4 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	8 min 5.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	24 min

Skoler

Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	13 min 6.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	16 min 9.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

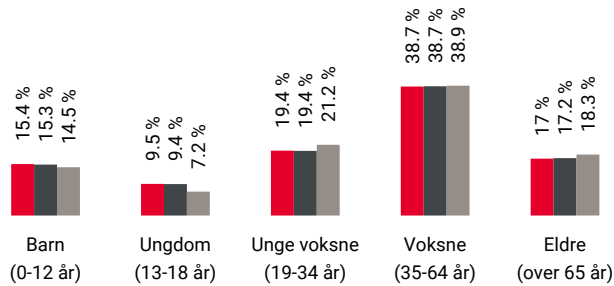
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernkroken/Hauknes	1 046	429
Hauknes	2 124	878
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusenbein barnehage (1-5 år) 64 barn	22 min 1.9 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 4.3 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	10 min 1 km
Rema 1000 Langneset PostNord	6 min 4.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

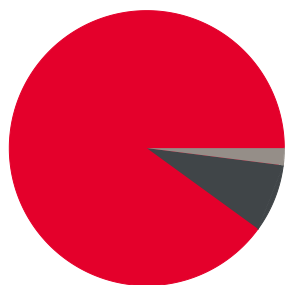
⚽ Hauknes Idrettspark 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.4 km

⚽ Haukenes skole gymnastikksal 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🚴 Feel24 Mo AMFI 9 min 🚗

🚴 EasyFit Mo i Rana 10 min 🚗

Boligmasse



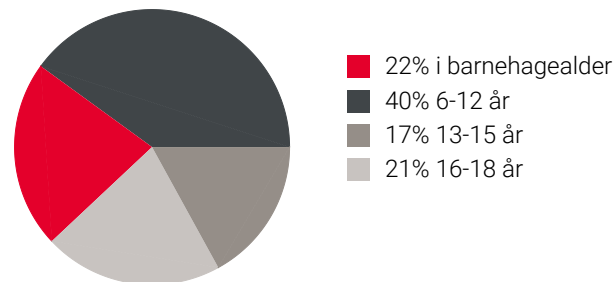
■ 90% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 2% annet

Varer/Tjenester

📦 Byporten Mo i Rana 8 min 🚗

📦 Ditt apotek Byporten 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

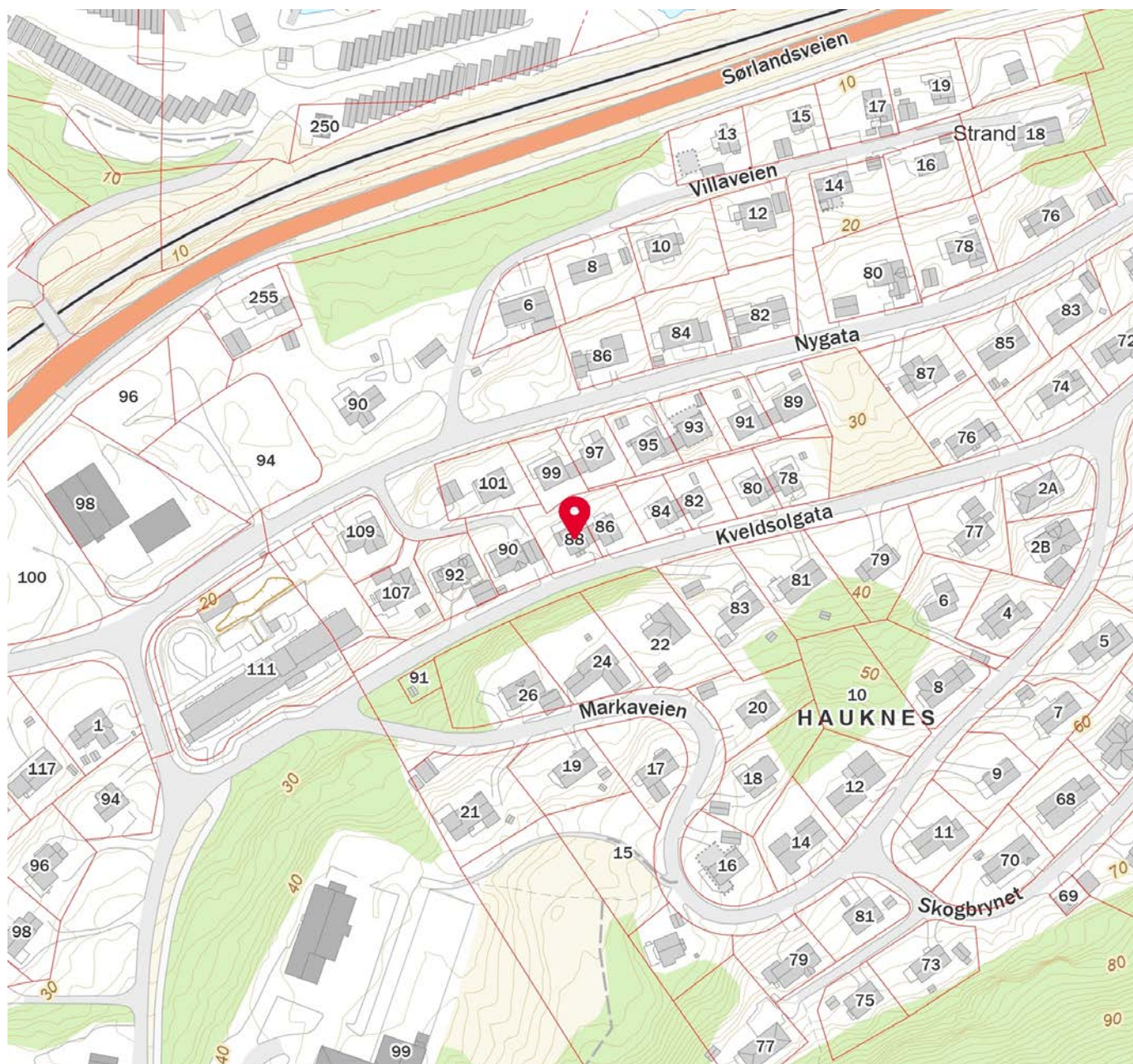
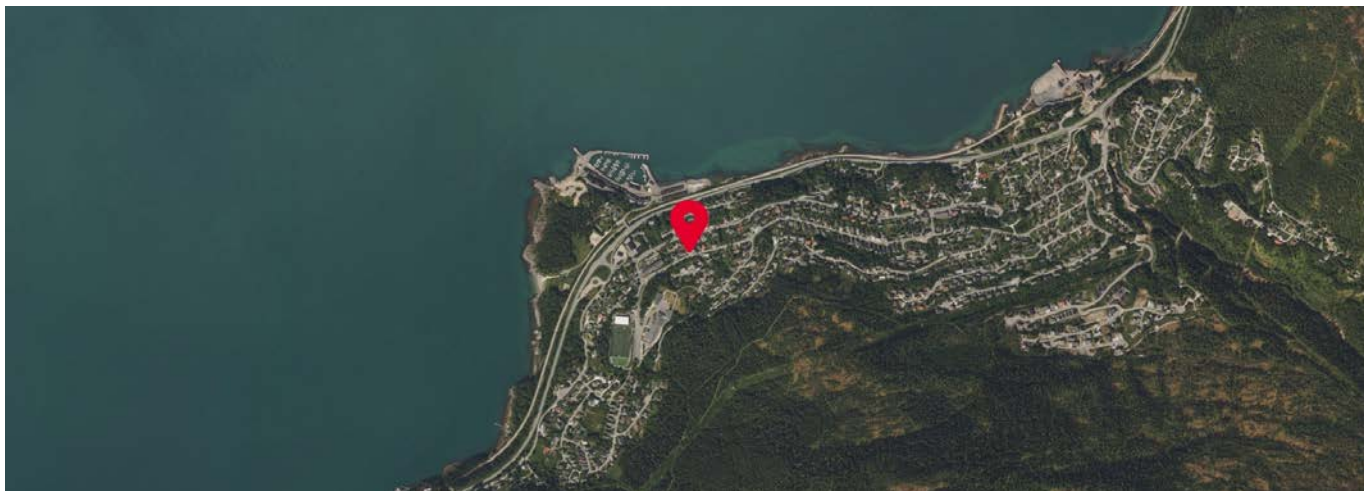


0% 43%

■ Kvernkroken/Hauknes
■ Hauknes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kveldsgata 88
8618 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre