

aktiv.



Coldevins gate 1, 8610 MO | RANA

Hel tomannsbolig med svært sentral beliggenhet og gode leieinntekter! Bo selv og lei ut en boenhet, eller lei ut hele bygget.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 117 890,-
Total ink omk.: Kr 4 067 890,-
Selger: Tord Christer Korsvik

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
P-rom/BRA: 134/222 m²
Tomtstr.: 926 m²
Soverom: 4
Antall rom: 14
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 117
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1802230184

Hel tomannsbolig med svært sentral beliggenhet og gode leieinntekter!

Hel tomannsbolig med eiet tomt.

Sentral og synlig plassering på Gruben.

2.etg i boligdel leies ut for: 14.500,- pr. mnd

1.etg i boligdel leies ut for: 8.017,- pr. mnd

Følgende rominndeling:

2. Etasje: Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/spisestue og Gang

1. etasje: Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Vindfang og Bod

Kjelleretasje: Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 og Bod 6

I tillegg, så er det ett trapperom som har egen inngang, der man kan bevege seg fra 1.etg og helt opp til loftet, samt kjeller.

Her kan man evt. utvide leiligheten i 1.etg og knytte 2.etg og loft sammen, for å få større enhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	87
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 222kvm

P-rom 134kvm

Arealbeskrivelse

Tomannsbolig

Bruksareal

Kjeller: 70 kvm Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 og Bod 6

1. etasje: 44 kvm Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom og Vindfang

1. etasje: 10 kvm Trapperom

2. etasje: 92 kvm Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom

4, Stue/spisestue og Gang

2. etasje: 6 kvm Trapperom

Primærrom

1. etasje: 42 kvm Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom og Vindfang

2. etasje: 92 kvm Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom

4, Stue/spisestue og Gang

Sekundærrom

Kjeller: 70 kvm Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 og Bod 6

1. etasje: 2 kvm Bod

1. etasje: 10 kvm Trapperom

2. etasje: 6 kvm Trapperom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.04.1952 og 15.04.1977.

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

- Stue i 1. etg. er gjort om til næringslokale.
- Parapeten rundt kiosken er bygget høyere enn på tegningen og det er etablert terrasse på deler av taket.
- Det er etablert nytt inngangsparti for leiligheten i 1. etg. mot nord-øst.
- Inngangspartiet med balkong er revet og det er etablert 2 etasjer med terrasse og trapp som er større enn det opprinnelige inngangspartiet.

Anbefaling:

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

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

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være

nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på endringene som er søkt om i 1977.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger

Eiendomsmegler er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

926 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet eiet tomt med plen.

God med parkeringsarealer rundt eiendommen generelt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og svært synlig til på Gruben, om lag 3 km fra sentrum av Mo i Rana.

Innenfor en radius på 1 km nås de fleste fasiliteter på Gruben som, dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og andre forretninger.

Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/ arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av tomannsbolig fra 1953, leilighetene ligger i 1. og 2. etasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Revelheia barnehage (1-5 år)

Vestvikheia barnehage (1-5 år)

Røverreiret barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Gruben barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

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.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

NB! Tilstandsrapporten gjelder for hele eiendommen inkl. næringsseksjon.

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresonitt. Yttervegger av bindingsverk, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak og flattak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater og asfalt papp.

Verditakst

Kr 6 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

NB! Egenerklæringen gjelder for hele eiendommen inkl. næringsseksjon.

Når kjøpte du boligen?

2003

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

Ja, kun av faglært. Nytt overvann løp, avløp og vanninntak til eiendommen. Rana kommune.

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

Dårlig garasje tak. Ikke port.

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

Pipe er meldt inn ikke i bruk.

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

Skjevhet i stue gulv.

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

Ja, kun av faglært. Nytt inntak flyttet fra loft og nytt sikkringskap. Esi og nilsen elektro.

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

Ja.

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

Vanlig kontroll husker ikke årstallet. Mer en 5 år siden.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet bordkledning, noen vinduer, noe etter isolering og utvendig trapp.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Hel tomannsbolig og kiosk.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Seksjonert en boligdel tomannsbolig og en næringsdel kiosk.

Innhold

2. Etasje: Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/spisestue og Gang

1. etasje: Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Vindfang og Bod

Kjelleretasje: Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 og Bod 6

Trapperom 2. etasje: Trapperom

Trapperom 1. etasje: Trapperom

Standard

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

NB! Tilstandsrapporten gjelder for tomannsboligen og næringsdelen.

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

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder/svelling i fronter og benkeplate.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er en del påbegynte malerarbeid.
Fritt eksponert vindspærre.
Fuktskadet bordkledning i områder der det mangler nedløp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Lof

Undertaket er misfarget.
Bærende deler i kneveggen av takkonstruksjonen er fjernet.
Det er enkelte steder det ikke er isolert på kaldloftet.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Inngangsdøren til kontoret i næringsdelen er fuktskadet og har en del grønske på utsiden av dørbladet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Utvendig > Takterrasse

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utvendig > Trapp til kontoret i næringsdelen

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater

Enkelte lister mangler.
Det er tapet mellom gulv/dørterskel

Det er sprekker i tapeten.
Svidd merker i belegg under panelovn.

Innvendig > Overflater - 2. etasje
Flere av skjøtene på laminat gulvet i 2. etasjen har gått fra hverandre.
Påbegynte malerarbeider.
Mangler enkelte lister.

Innvendig > Radon
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Kommentar fra feiervesnet: Deler skorstein med H0201. Skorsteinen må feies/kontrolleres før eventuell ildstedsmontering.
Pipen har skader over tak.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Enkelte fronter tar i hverandre.

Spesialrom > Næringslokale > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Deler av ventilen mangler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.
Stakeluken i kjelleretasjen er provisorisk tettet/festet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ingen synlig grunnmursplast.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Mangler flere nedløp rundt boligen.

Det ene nedløpet er gått fra hverandre i skjøten.

Utvendig > Trapp til 1. etasje

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke montert rekkverk.

Utvendig trapp er snødekt og er skulte feil/mangler kan oppstå.

Noe bevegelse i trapp under bruk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er en del påbegynte arbeider i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loft er fjernet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker i næringsdelen
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Oljetank
Oljetanker som ikke er i bruk skal som hovedregel fjernes fra eiendommen, det finnes imidlertid unntak dersom anlegget rengjøres og det benyttes med biofyringsolje eller dersom tanken har vanskelig plassering, se nedenfor. Du kan også lese mer om oljetanker på: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/miljo-klima-ognatur/forurensning/nedgravd-oljetank-2/>

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det er lagt inn bredbånd.
Kostnader for overflytting av dette, påføres til ny eier.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Pipe/vedovn er ikke i bruk og trenger rehabilitering før bruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 23 718

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Snr: 1:

Fastgebyr vann, kr 2 787,50

Fastgebyr avløp, kr 3 072,88

Eiendomsskatt, kr 6 988,88

Vanngeb areal, kr 5 224,63

Avløpsgeb areal, kr 5644,25

Det tilkommer årsgebyr til HAF:

Snr. 1: Kr 11 130,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er beregnet i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 930 419

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 349 509

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Formuesverdi for Snr. 1 er som følger:

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 21, bruksnummer 117, seksjonsnummer 1 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/21/117/1:

17.09.1952 - Dokumentnr: 1956 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 85

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:28 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1993 - Dokumentnr: 1650 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Reitan Retail AS

Org.nr: 914 526 647

LEIEAVTALE

Leie av lokaler fra 31.12.92 i 10 år m.rett til fornyelse.

Leie kr. 90 000.-pr.år.

Rett til fremleie m.godkjennelse av utleier.

Overført fra: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:28 F

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1952 - Dokumentnr: 1956 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 85

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2003 - Dokumentnr: 1611 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 303/423

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.09.1953. Denne gjelder selve tomannsboligen.

Lovlighet:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.04.1952 og 15.04.1977.

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

- Stue i 1. etg. er gjort om til næringslokale.
- Parapeten rundt kiosken er bygget høyere en på tegningen og det er etablert terrasse på deler av taket.
- Det er etablert nytt inngangsparti for leiligheten i 1. etg. mot nord-øst.
- Inngangspartiet med balkong er revet og det er etablert 2 etasjer med terrasse og trapp som er større en det opprinnelige inngangspartiet.

Anbefaling:

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

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

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

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

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på endringene som er søkt om i 1977.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til lovlighetsmangler, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1953.

Vei, vann og avløp

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 boliger iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003.

Ikraftttredelse 27.11.1957.

Adgang til utleie

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

Tomannsboligen leies ut i sin helhet p.t

1.etasje i boligdel: 8.017,- pr. mnd eksl. strøm og internett

2.etasje i boligdel: 14.500,- pr. mnd eksl. strøm og internett

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

117 890,- (Omkostninger totalt)

4 067 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtal. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

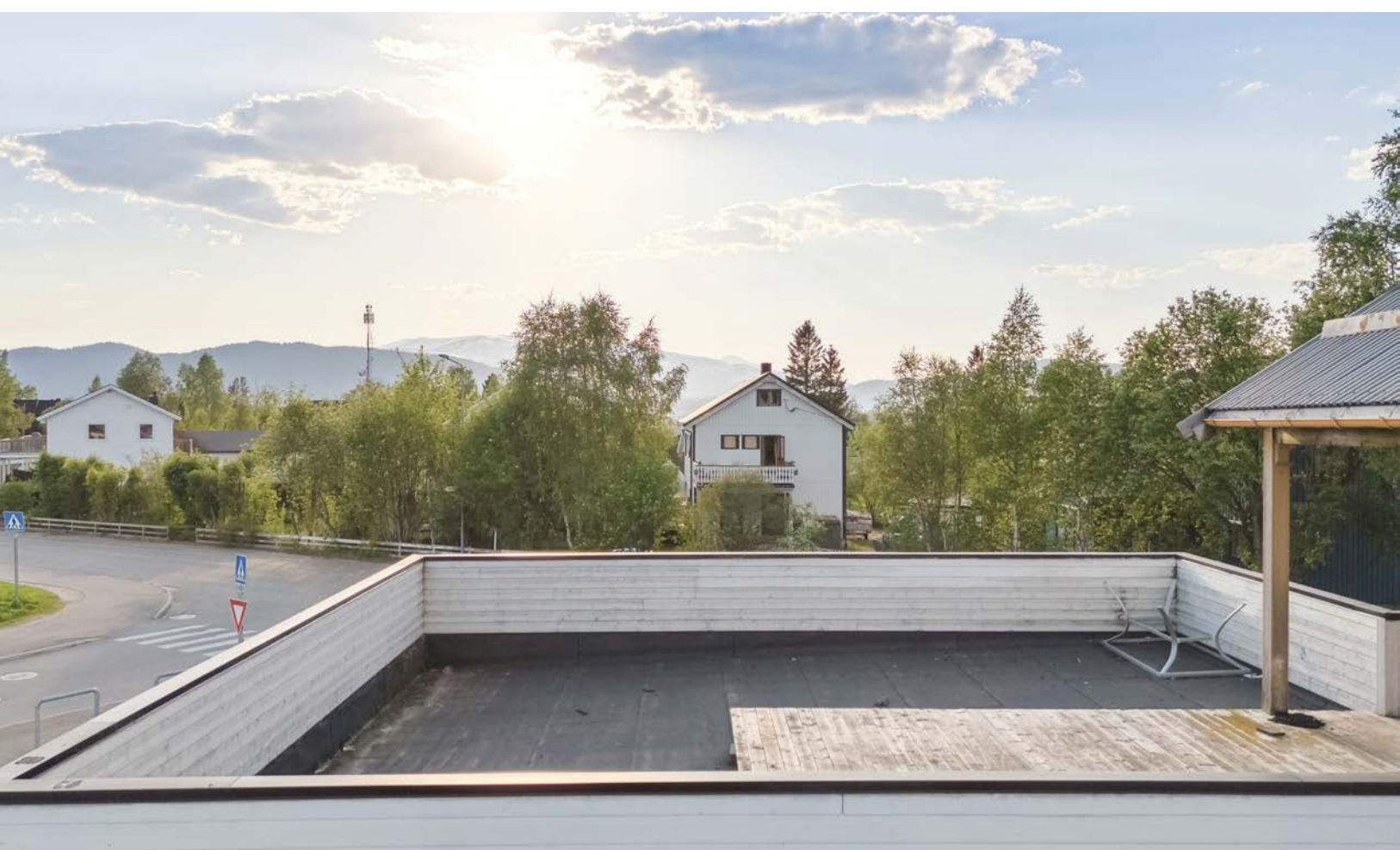
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

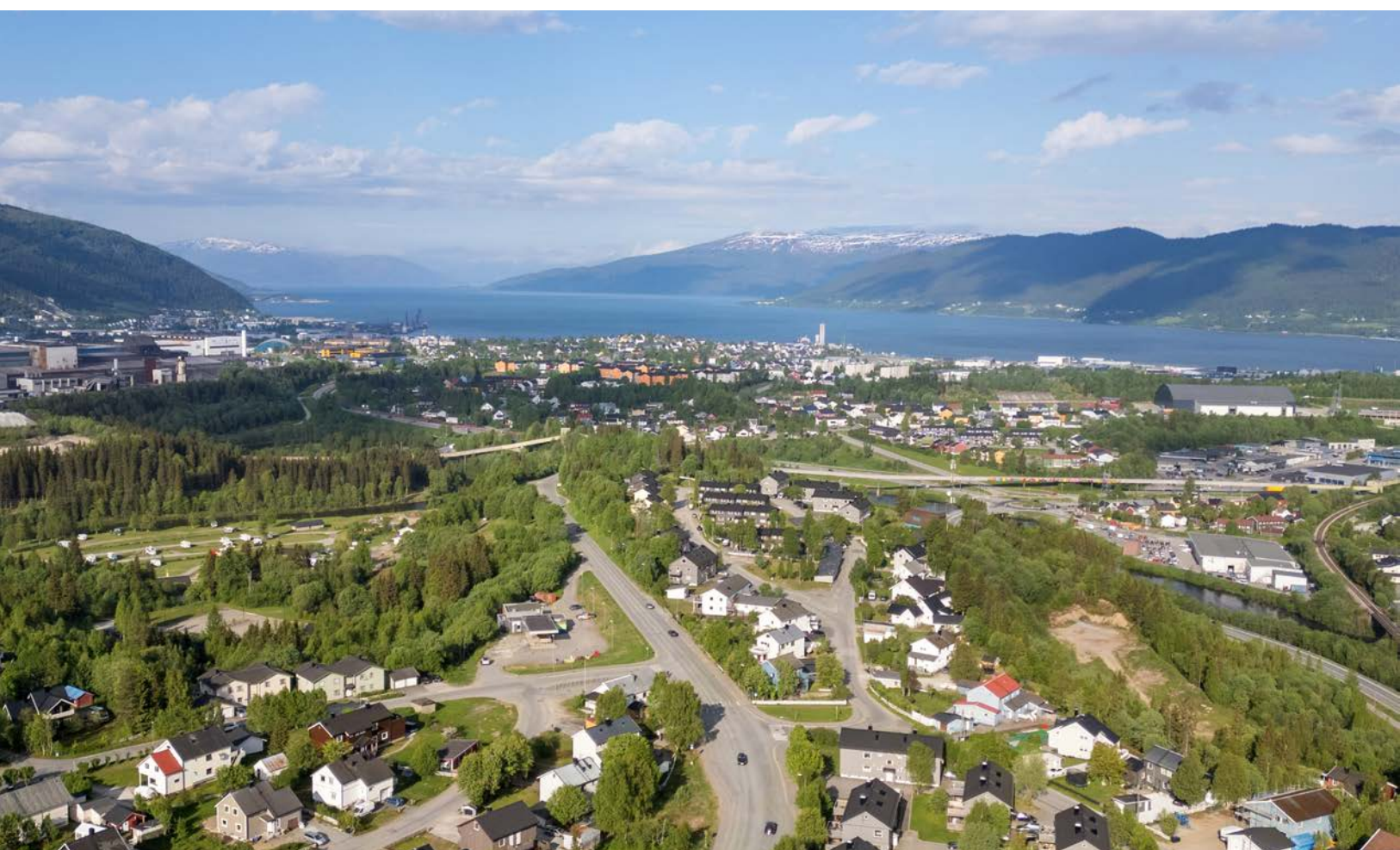
Salgsoppgavedato

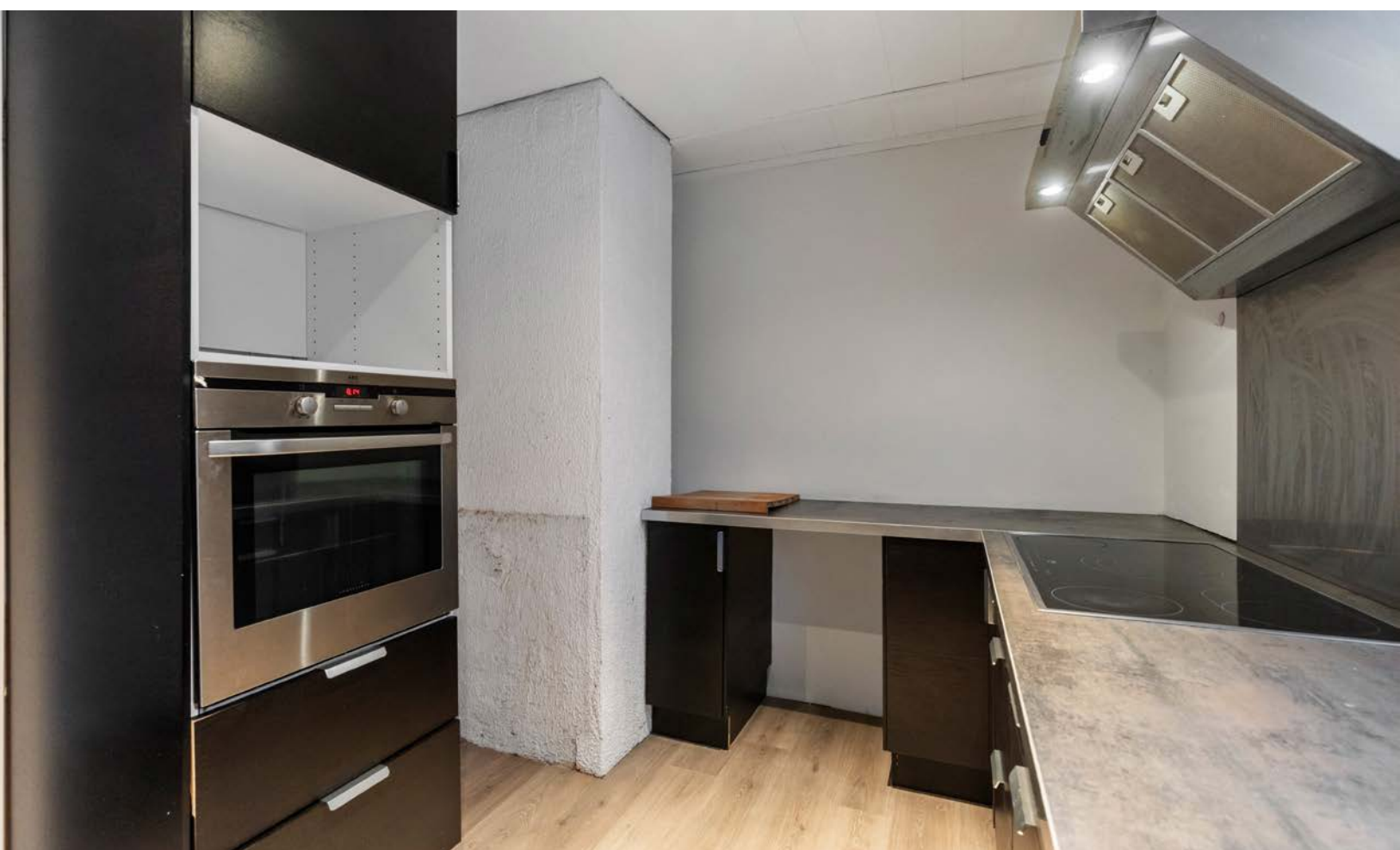
03.09.2024

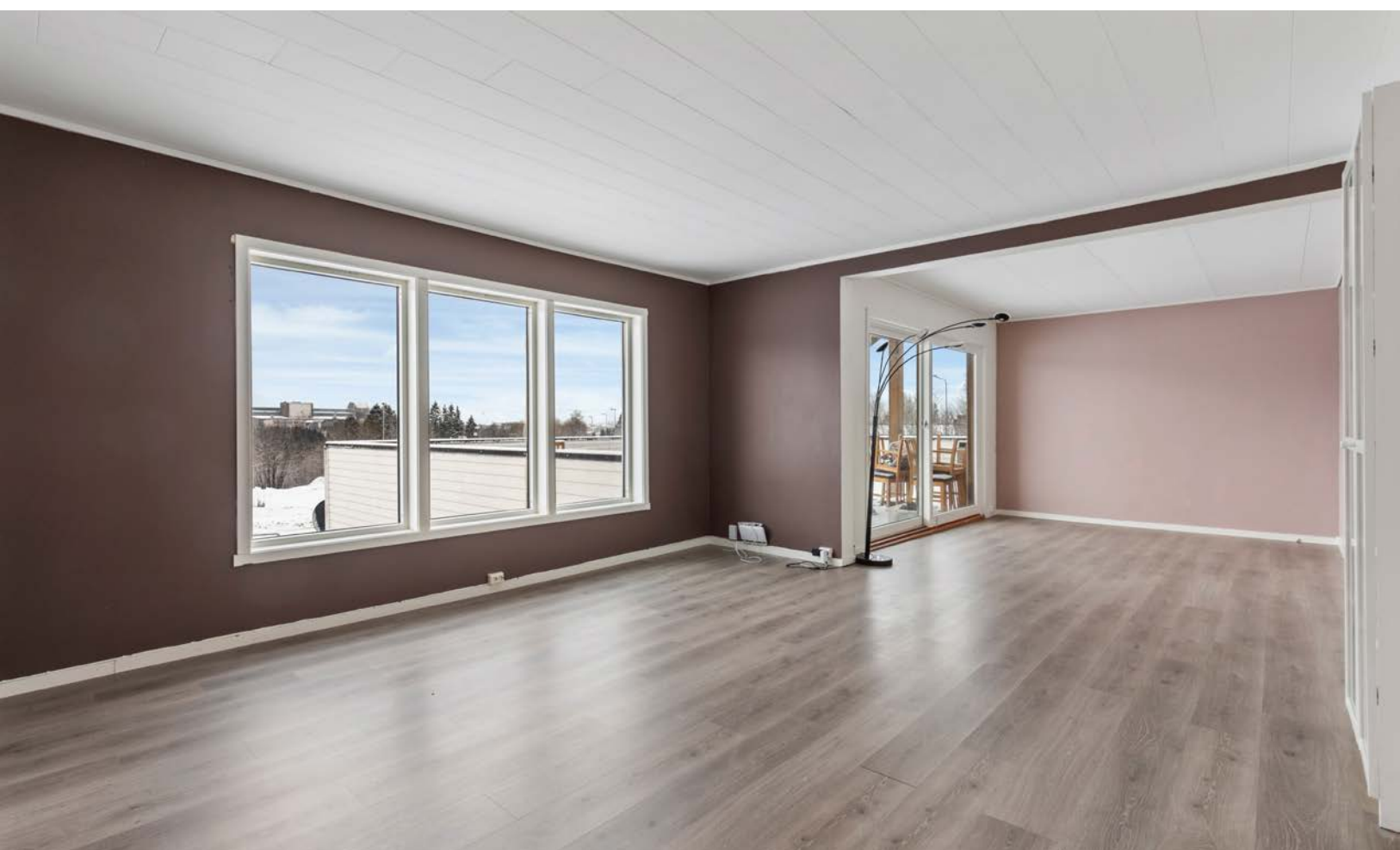






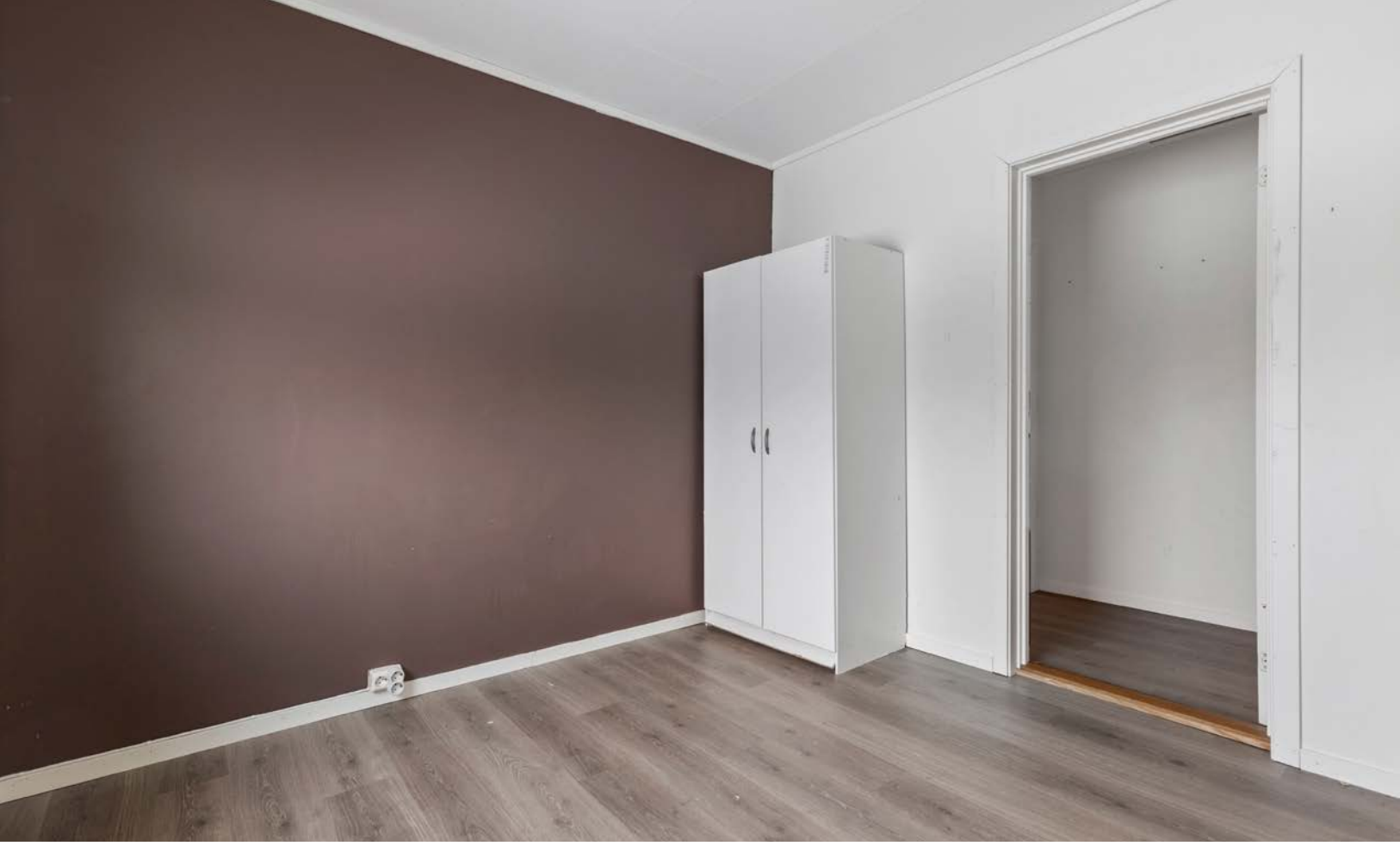
















Coldevins gate 1

1. Etasje



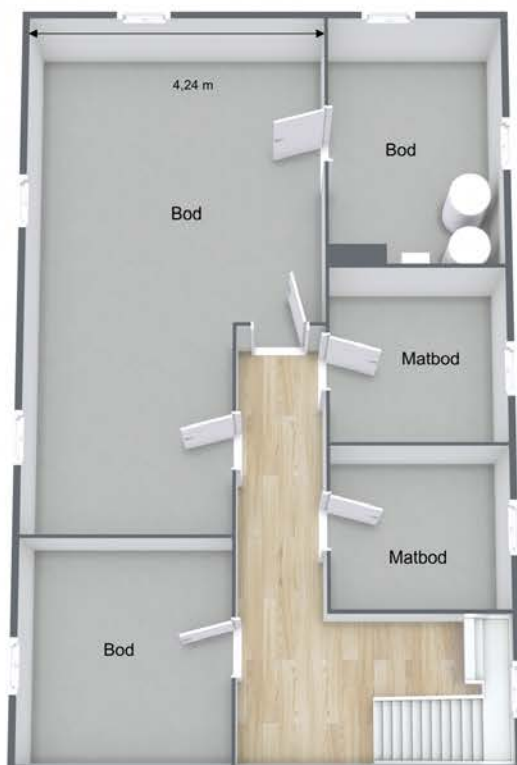
Coldevins gate 1

2. Etasje



Coldevins gate 1

Kjelleretasje



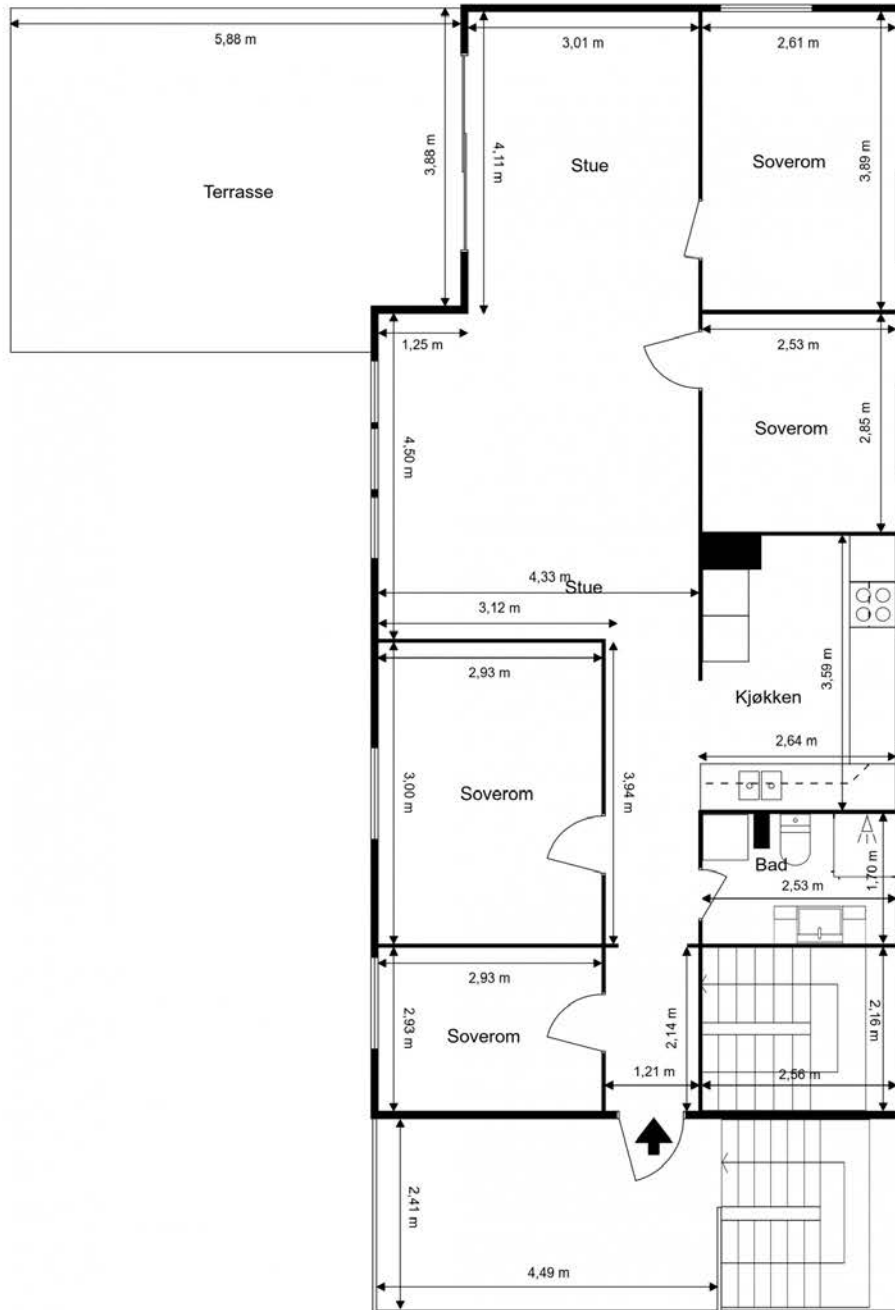
Coldevins gate 1

1. Etasje



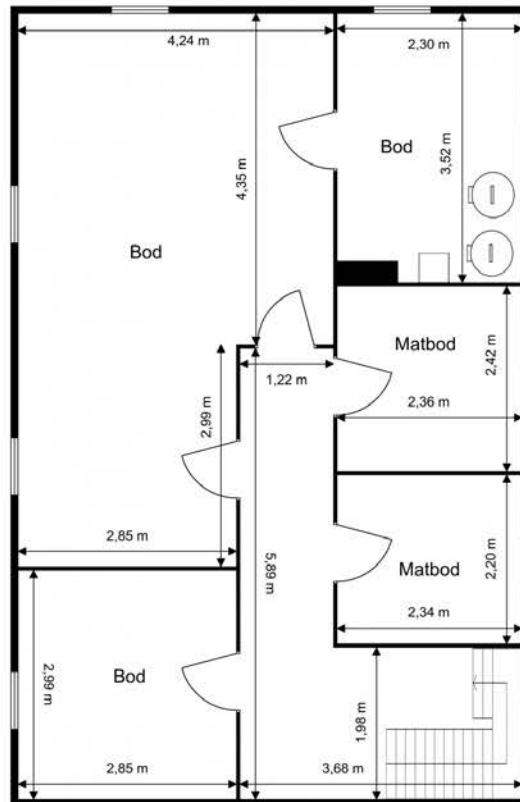
Coldevins gate 1

2. Etasje



Coldevins gate 1

Kjelleretasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Coldevins gate 1, 8610 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 21, bnr. 117, snr. 1

Markedsverdi

6 000 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 341 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 01.12.2023

Rapportdato: 08.01.2024

Oppdragsnr.: 20914-2251

Referansenummer: DA1645

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Brattland



MO
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

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



Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	360 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	341 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.04.1952 og 15.04.1977.

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

- Stue i 1. etg. er gjort om til næringslokale.
- Parapeten rundt kiosken er bygget høyere en på tegningen og det er etablert terrasse på deler av taket.
- Det er etablert nytt inngangsparti for leiligheten i 1. etg. mot nord-øst.
- Inngangspartiet med balkong er revet og det er etablert 2 etasjer med terrasse og trapp som er større en det opprinnelige inngangspartiet.

Anbefaling:

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på endringene som er søkt om i 1977.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

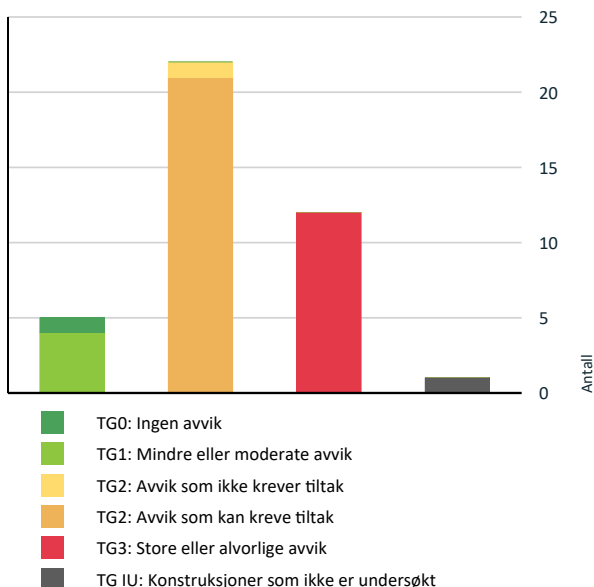
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

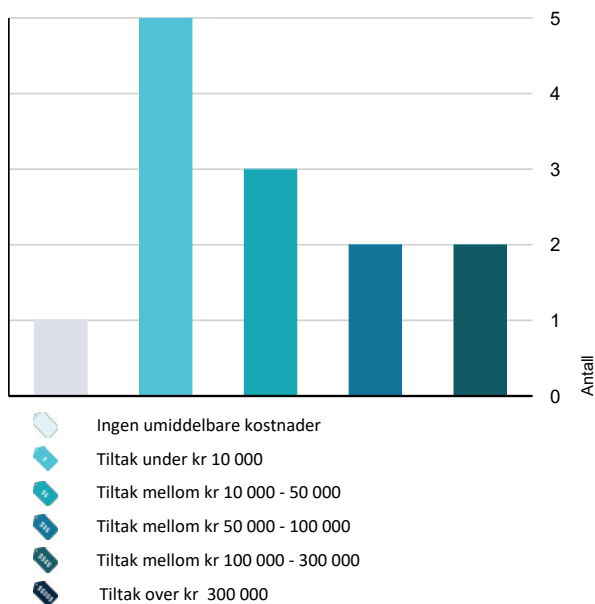
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor begrenset kjennskap til boligen. Enkelte av opplysningene som er opplyst i rapporten kan derfor være opplyst av leietakere.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Trapp til 1. etasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker i næringsdelen [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Takterrasse	Gå til side
!	Utvendig > Trapp til kontoret i næringsdelen.	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Næringslokale > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 02.04.1952 og fikk utstedt ferdigattest den 24.09.1953.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av leietaker, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2018	El-anlegg	Nytt el.inntak og nytt sikringskap i 2 etg. (Opplyser eier)
2018	Modernisering	Ny borkledning resten av huset, 4 nye vindu og 2 nye ytterdører. (Opplyser eier) Gips på vegger, malte tak, nye innerdører og nye gulv i leiligheten i 2. etg. (Opplyser eier)
2010	Modernisering	Ny borkledning og isolasjon 1 vegg. (Opplyser eier)
2009	Modernisering	Nytt kjøkken i leiligheten i 2 etg. (Opplyser eier)
2007	Drenering, vann og avløp	Lagt ny knott plast og drenering/overvannløp i forbindelse med bytting av kloakk og vannledninger. (Opplyser eier)
2004	Modernisering	7 nye vindu og skyvedør altan, en ny ytterdør. (Opplyser eier)

UTVENDIG

Taktekking

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. En luftehatt på taket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Mangler flere nedløp rundt boligen.

Det ene nedløpet er gått fra hverandre i skjøten.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres nedløp der det mangler og skjøtingen mellom nedløpene må utbedres.

Snøfangere som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av snøfangeren. Snøfangeren skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Snøfangere uten CE merking eller dokumenterte egenskaper og ytelser er ikke godkjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket 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 lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er en del påbegynte malerarbeid.

Fritt eksponert vindsperre.

Fuktskadet bordkledning i områder der det mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Påbegynte malerarbeid bør ferdigstilles.

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via trappeløpet til kjelleretasjen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Takkonstruksjonen over næringslokalet og inngangspartiet til 1. etasje er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Bærende deler i kneveggen av takkonstruksjonen er fjernet.

Det er enkelte steder det ikke er isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør isoleres der det mangler.

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Isolasjon mot taktro bør fjernes.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass.
Næringsdelen har aluminiumsvinduer i 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Soveromsvindu i 2. etasje er delvis tildekt med aluminiumsfolie.
Enkelte ventilert i vindu er tettet.

Det er enkelte glass som er tilgriset med maling.

Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Det ene vannbrettet har en knekt flis og mangler en flis.

Enkelte vinduer i kjelleretasjen er kledd igjen.

Det er limrester i enkelte vinduskarmer.

Enkelte vinduer mangler beslag for spalteventil.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Etablere beslag for spalteventil.

Dekkpropper bør monteres.

Tilstandsrapport



Dører

Inngangsdører: Takoverbygget malte isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør til kontor i næringsdel: Malt isolert dør.
Hovedinngangsdør til næringslokalet: Isolert dør av aluminium med 2-lags isolerglassfelt.
Skyvedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

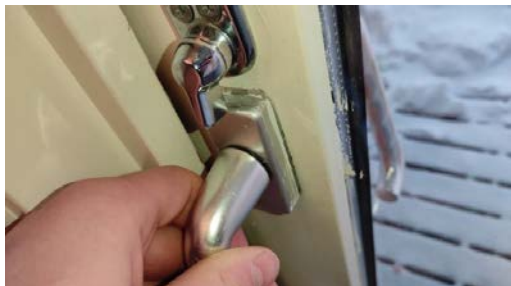
Inngangsdøren til kontoret i næringsdelen er fuktskadet og har en del grønneste på utsiden av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med trapp til inngang til 1. og 2 etg. på ca. 24 m² med malt tett rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dører fra 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

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

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



TG 2 Takterrasse

Takterrasse på ca. 23 m² med tett rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre på taket av bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.

Ukjent alder på taktekket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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



TO 3 Trapp til 1. etasje

Trapp av tre til inngangsdøren til 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Utvendig trapp er snødekt og er skulte feil/mangler kan oppstå. Noe bevegelse i trapp under bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Trappeløp mellom 1. etasje og 2. etasje

Trapp av tre og strekkmetall mellom utvendige terrasser. Stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.

Tilstandsrapport



TG 2 Trapp til kontoret i næringsdelen.

Trapp av strekkmetall til repos ved inngangsdøren. Rekkverk og gelender av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg.
Vegger er tekket med malte plater og tre panel.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte lister mangler.
Det er tapet mellom gulv/dørterskel
Det er sprekker i tapeten.
Svidd merker i belegg under panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TO 2 Overflater - 2. etasje

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

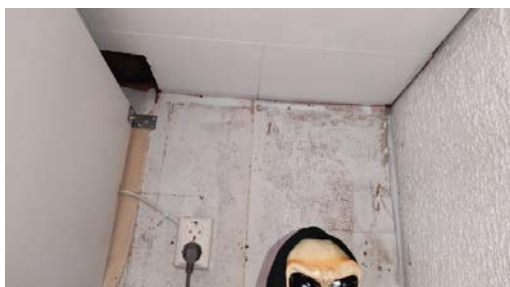
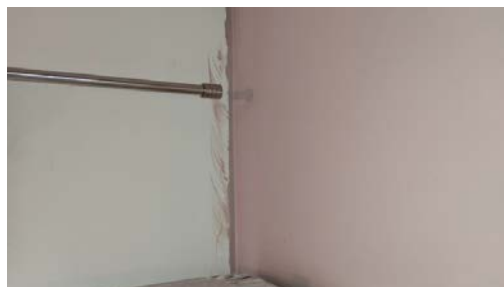
- Det er avvik:

Flere av skjøtene på laminat gulvet i 2. etasjen har gått fra hverandre.
Påbegynte malerarbeider.
Mangler enkelte lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.
Ferdigstille påbegynte malerarbeider.
Lister bør monteres der det mangler.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 50 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 55 mm.

Målt avvik i 1.etasjen (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i næringsdelen (oppholdsrom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke utført radonmåling. Ved eventuell utleie må det utføres radonmåling.



! TG 2 Pipe og ildsted

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Status på pipe: Inaktiv.

Pipe og ildsted er ikke vurdert da det ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kommentar fra feiervesnet: Deler skorstein med H0201. Skorsteinen må feies/kontrolleres før eventuell ildstedsmontering. Pipen har skader over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilsyn med fyringsanlegg bør utføres i forkant av eventuell ildstedsmontering.
Rehabilitering av pipa bør påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.



TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg mellom 2. etasjen, 1. etasjen og kjelleretasjen.
Inntrinn er tekket med beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er en del påbegynte arbeider i trappeløpet.
Trapp mellom 2. etasje og loft er fjernet.

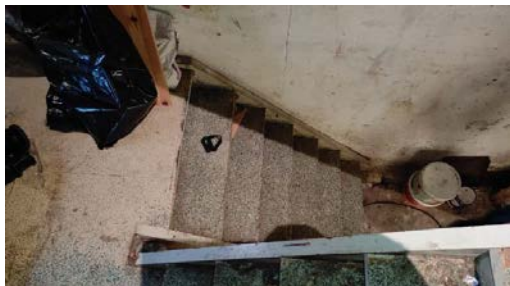
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer av trappen.
Påbegynte arbeider i trappeløpet bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører og heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mangler dekkpropper i enkelte skruehull.

Det er limrester i enkelte dørkarmen.

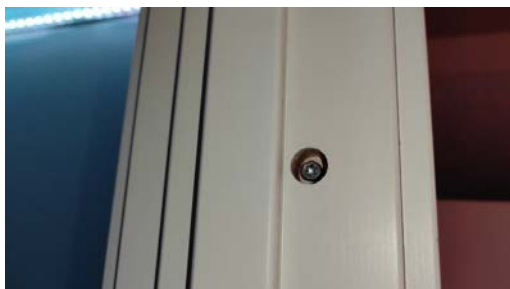
Dørvrider mangler på boddør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.

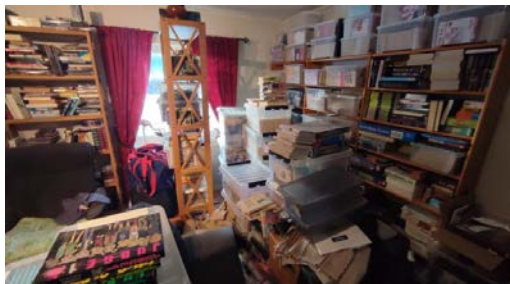
Dekkpropper bør monteres.



Andre innvendige forhold

Ved befaring var flere rom "overfylt" med esker og det var vanskelig å se alle gulv/veggflater i rommene, dette gjelder spesielt leiligheten i 1. etasje og deler av kjelleren.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.

Vegger er tekket med våtromsplater og trepanel.

Himling er tekket med malte himlingsplater.

Soiisluk og vinylbelegg som tettesjikt.

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

Vurdering av avvik:

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

Utette rørgjennomføringer.

Utettheter i belegget rundt sluket.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Uegnet bruk av materialer i våtsonen.

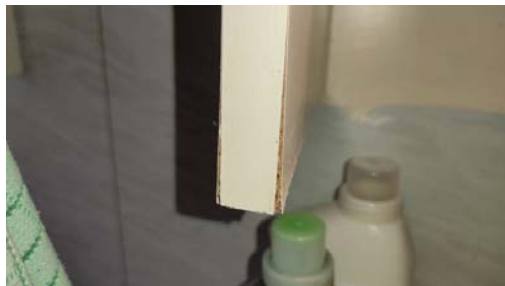
Det er svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende kjøkken.

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%.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av kjeller, ble det oppdaget fuktskader i himlingen under badet i 1. etasje. Forhøyede fuktverdier ble registrert. (vekt 17,8%)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se punkt for bad/vaskerom 1. etasje.

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

Kostnadsestimatet settes for en ytterligere undersøkelse. Ved eventuelle skjulte skader videre i konstruksjonen kan kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med tapet.

Himling er tekket med malte himlingspanel.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har innredning med nedfelt servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med belysning, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Utette rørgjennomføringer.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Uegnet bruk av materialer i våtsonen.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Toalettet har en pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsoner fra tilliggende gang.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter tar i hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Justering av fronter bør påregnes.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger/utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og . Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utskiftninger bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av røropplegg.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

NÆRINGSLOKALE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte plater og malt/pusset betong.

Himling er tekket med malte himlingsplater.

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og panelovn.

Vurdering av avvik:

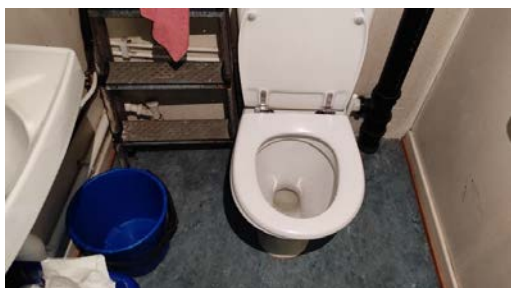
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Deler av ventilen mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Stengeventilen bør monteres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

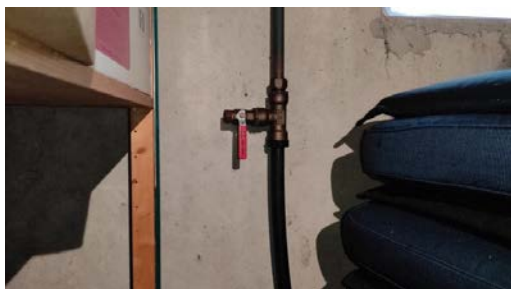
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.
Stakeluken i kjelleretasjen er provisorisk tettet/festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 198 liter av merket Oso fra 1993 plassert i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 194 liter av merket Evalet fra ukjent dato plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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



Varmtvannstanker i næringsdelen

Varmtvannstank på ca. 15 liter av merket Effekt fra 1992 plassert i toalettrom.

Varmtvannstank på ca. 21 liter av merket Ctc fra 1991 plassert i kontor.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank i kontor har en lekkasje. Lekkasjen har trolig foregått over tid som har gitt fuktskader i innredningen den er plassert i.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstank i kontor må utbedres/skiftes ut.

Innredningen varmtvannstanken er plassert på bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

El-skap med automatsikringer og måler:

El-skap i 1. etasjen er plassert i entré.

El-skap i 2. etasjen er plassert i entré.

El-skap i næringsdelen er plassert i kiosk rom 2.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2018

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

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Det foreligger 3 tilsynsrapporter fra Linea AS som er utført den:

- 1. etasjen: 18.01.2017.

- 2. etasjen: 22.04.2009.

- Næringsdelen: 21.10.2015.

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Det bør utføres en utvidet el-kontroll på hele bygget.

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.

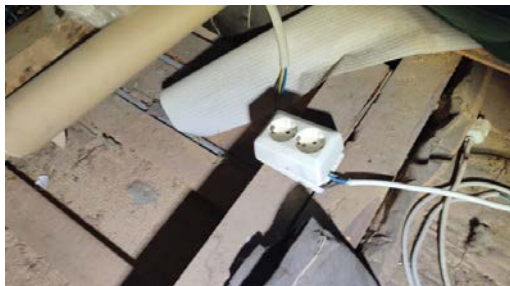
NB:

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

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

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

Boligen har ikke brannslukningsutstyr 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?
Ja Brannslukningsapparat stemplet:1991
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

Tilstandsrapport

TO 2 Drenering

Drenering fra 2007 (opplyser eier).
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres over bakken og ned under bakken i rør.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ingen synlig grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

TO 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt plant 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.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2007 opplyser eier.

TO 3 Oljetank

Det er nedgravd en oljetank av glassfiber.
Opplysninger gitt av eier: Tank til parafin. Trolig i glassfiber. Alder ukjent aldri brukt av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanker som ikke er i bruk skal som hovedregel fjernes fra eiendommen, det finnes imidlertid unntak dersom anlegget rengjøres og det benyttes med biofyngingsolje eller dersom tanken har vanskelig plassering, se nedenfor. Du kan også lese mer om oljetanker på: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/miljo-klima-og-natur/forurensning/nedgravd-oljetank-2/>

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis det å grave opp oljetanken betyr særlige ulemper, kan kommunen gi dispensasjon fra kravet om å grave den opp. Et eksempel på en særlig ulempe, kan være hvis det står et byggverk over tanken. Vi kan ikke gi dispensasjon i normale tilfeller.

Før du søker om dispensasjon, bør du tømme og rengjøre tanken. Grunnen til det er, at de foretakene som skal hjelpe deg med det, samtidig vurderer om det er forurensning rundt tanken som du må rydde opp i.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen holder generelt lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som lite vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.

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

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

341 m²/255 m²

Tomannsbolig: 2 Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 4 Spisestue, 4 Stuer, 2 Gang, Soverom, 7 Bod, Vindfang, Kontor, Lagerrom, Kott, Toalettrom, 2 Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	6 000 000
Kr 7 250 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

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

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Selforsveien 41 ,8613 MO I RANA 153 m ² 1960 4 sov	05-09-2022	5 900 000	4 950 000	0	4 950 000	32 353

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (vann, avløp og eiendomsskatt seksjon 1):	Kr.	18 272
Kommunale avgifter (vann, avløp og eiendomsskatt seksjon 2):	Kr.	13 327
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon x2, årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren):	Kr.	11 130
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	78 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	6 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. Etasje	92			92	34	
1. Etasje	44			44	16	
Kjelleretasje		70		70		
Næringslokale	119			119		
Trapperom 2. etasje		6		6		
Trapperom 1. etasje		10		10		
SUM	255	86			50	
SUM BRA	341					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/spisestue, Gang		
1. Etasje	Kjøkken , Bad/vaskerom , Stue , Soverom , Bod , Vindfang		
Kjelleretasje		Gang , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6	
Næringslokale	Kontor , Lagerrom , Kott , Toalettrom , Kiosk rom 1, Kiosk rom 2		
Trapperom 2. etasje		Trapperom	
Trapperom 1. etasje		Trapperom	

Kommentar

Det bemerkes at hele gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet ikke gangbart gulv, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er ikke adkomst mellom leiligheten, trapperom og næringslokalet, så det var ikke mulig å måle veggtykkelsen mellom leiligheten, trapperommet og næringslokalet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.04.1952 og 15.04.1977.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Stue i 1. etg. er gjort om til næringslokale.
- Parapeten rundt kiosken er bygget høyere en på tegningen og det er etablert terrasse på deler av taket.
- Det er etablert nytt inngangsparti for leiligheten i 1. etg. mot nord-øst.
- Inngangspartiet med balkong er revet og det er etablert 2 etasjer med terrasse og trapp som er større en det opprinnelige inngangspartiet.

Anbefaling:

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på endringene som er søkt om i 1977.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspårligte bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspårligte bruksendringer.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Garasje		19		19		
SUM		19				
SUM BRA	19					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	207
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2023	Thomas Dikvold	Takstingeniør
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider
	Tord Christer Korsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	117		2	463 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Coldevins gate 1

Hjemmelshaver

Korsvik Tord Christer

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	117		1	463 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Coldevins gate 1

Hjemmelshaver

Korsvik Tord Christer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 3 km fra sentrum av Mo i Rana. Innenfor en radius på 1 km nås de fleste fasiliteter på Gruben som, dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og andre forretninger. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert parkeringsarealer.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 926,00 m².

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.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1993/1650-1/72 RETTIGHET
14.04.1993
GJELDER FESTE RETTIGHETSHAVER: REITAN RETAIL AS
ORG.NR: 914 526 647
LEIEAVTALE
Leie av lokaler fra 31.12.92 i 10 år m.rett til fornyelse. Leie kr.90000.-pr.år.
Rett til fremleie m.godkjennelse av utleier.
OVERFØRT FRA: KNR:1833 GNR:21 BNR:4 FNR:28 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Det foreligger en rekke heftelser på eiendommen. Se grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av tomannsbolig med næringslokale fra 1953, leilighetene ligger i 1. og 2. etasje og næringslokale ligger i 1. etasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak og flattak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålblater og asfalt papp.

Parkeirng

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		16 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.12.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Boligpass	01.12.2023	Opplysninger gitt av eier av respektive bolig.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Grunnkart	01.12.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	01.12.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	01.12.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	13.12.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	27.11.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	02.04.1952	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	24.09.1953	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger tilbygg	15.04.1977	Godkjente bygningstegninger av tilbygget.	Gjennomgått	0	Nei
Linnea AS		Tilsynsrapporter fra Linnea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA1645>

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

REITAN CONVENIENCE NORWAY AS
Postboks Postboks 6219 Etterstad

0603 OSLO

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

Navn nettkunde: REITAN CONVENIENCE NORWAY AS
Målernummer: 6970631409830213
Anlegget ble sist kontrollert: 21.10.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

AARØ ARE GUNNAR
Haugveien 25

8445 MELBU

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

Navn nettkunde: AARØ ARE GUNNAR
Målernummer: 6970631404091480
Anlegget ble sist kontrollert: 18.01.2017
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

THATHAWA JUMRIANG
COLDEVINS GATE 29 A

8610 MO I RANA

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

Navn nettkunde: THATHAWA JUMRIANG
Målernummer: 6970631401316357
Anlegget ble sist kontrollert: 22.04.2009
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230184	
Selger 1 navn	
Tord Christer Korsvik	
Gateadresse	
Coldevins gate 1	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8610
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802230184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TCK

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt overvann løp, avløp og vanninntak til eiendommen.

Arbeid utført av

Rana kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Dårlig garasje tak. Ikke port.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pipe er meldt inn ikke i bruk.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skjevhet i stue gulv

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt inntak flyttet fra loft og nytt sikkringskap

Arbeid utført av

Esi og nilsen elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vanlig kontroll husker ikke årstallet. Mer en 5 år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet bordkledning,noen vinduer, noe etter isolering og utvendig trapp.
Arbeid utført av	Husker ikke

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hel tomannsbolig og kiosk
-------------	---------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Seksjonert en boligdel tomannsbolig og en næringsdel kiosk
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Christer Korsvik	465057ac926ecdf40af9b98 a28c70707f528596f	13.12.2023 06:17:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230184

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.07.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.02.2010	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	303/423		

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Seksjonering		01.07.2003			21/117, 21/117/0/1
Seksjonering					

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KORSVIK TORD CHRISTER F230473*****	Fester (F) 1/1	POSTBOKS 7 3281 TJODALYNG	Bosatt (B)
KORSVIK TORD CHRISTER F230473*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 7 3281 TJODALYNG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Coldevins gate 1	H0201	21/117/0/1	212	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Coldevins gate 1	H0102	21/117/0/1	74	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Coldevins gate 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8610 MO I RANA	Kirkesogn	10030201 Gruben
Grunnkrets	302 Revelheia	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	3 Gruben		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12001452		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	24.09.1953

1: Bygning 12001452: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 24.09.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	286
---------------	---	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	125
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	411
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	165
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	24.09.1953	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Coldevins gate 1	H0201	21/117/0/1	212	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Coldevins gate 1	H0102	21/117/0/1	74	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	43	0	43	0	0	0
H02	1	101	0	101	0	0	0
H01	1	74	125	199	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 21/117

Bruksnavn		Beregnet areal	926.6
Etablert dato	14.05.2003	Historisk oppgitt areal	927
Oppdatert dato	27.02.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355732.87	463437.75	0	Ja	926.6	

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.07.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.02.2010	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	120/423		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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
Seksjonering Seksjonering	01.07.2003			21/117, 21/117/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KORSVIK TORD CHRISTER F230473*****	Fester (F) 1/1	POSTBOKS 7 3281 TJODALYNG	Bosatt (B)
KORSVIK TORD CHRISTER F230473*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 7 3281 TJODALYNG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Coldevins gate 1	H0101	21/117/0/2	125	4	0	0	

Adresse

Vegadresse: Coldevins gate 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8610 MO I RANA	Kirkesogn	10030201 Gruben
Grunnkrets	302 Revelheia	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	3 Gruben		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12001452		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	24.09.1953

1: Bygning 12001452: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 24.09.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	125

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	411
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	165
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	24.09.1953	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Coldevins gate 1	H0101	21/117/0/2	125	4	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	43	0	43	0	0	0
H02	1	101	0	101	0	0	0
H01	1	74	125	199	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 21/117

Bruksnavn		Beregnet areal	926.6
Etablert dato	14.05.2003	Historisk oppgitt areal	927
Oppdatert dato	27.02.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355732.87	463437.75	0	Ja	926.6	

1611

Etter søknadsnummer: *03 kartverk-001/002/314/03*

Saksnr: *03 kartverk-001/002/314/03* | Løpnr: *03*

Kontor: *EOK* | Dato: **14 FEB. 2003** | Sakstype: *EOK*

Arkiv: *L36*

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/vekselgjæring
 (stryk det som ikke passer)

1611
 MEGLER
 Helgehaug Flytebrygge
 Postboks 1275
 Telefon 73 14 00 00

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken:

1. Eiendommen			
Kommuner / Kommunens navn	Grn	Br	Fastsetn
1833	Rana	21	4 28

2. Hjemmelshaver(e)		Doknr	Emb	Eiendom	Ideelt andel
Fødselsnr Org nr 11 9 siffer	Navn				
		1611	Tingst	08 04 2003	Emb 072
	Siw-Marit Almo				1/2
	Tord Christer Korsvik				1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S. nr	For. mål	Brøk teller	Tillegg area	S. nr	For. mål	Brøk teller	Tillegg area	S. nr	For. mål	Brøk teller	Tillegg area	S. nr	For. mål	Brøk teller	Tillegg area
1	B 303			13				25				37			49
2	N 120			22				26				38			50
				23				27				39			51
				15				28				40			52
				16				29				41			53
				17				30				42			54
				18				31				43			55
				19				32				44			56
				20				33				45			57
				21				34				46			58
				22				35				47			59
				23				36				48			60
				24											
Sum tellere:				423				423				423			

4. Supplerende tekst

OBS: Her påføres kun opplysninger som skal og kan trykkes. Ved vekselsgjæring skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesnavnet endres.

Seksjon nr. 1 skal tilhøre: Siw-Marit Almo og Tord Christer Korsvik
 Seksjon nr. 2 skal tilhøre: Siw-Marit Almo og Tord Christer Korsvik

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenhetene som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formeltjønlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameisernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendrom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en frittsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)


d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato Åsø, 22.10.23	Medlemslister §§ 7 og 12 i Lovet § 13 Siss H. Alm Torodd Christensen	Eksempel registrert partier ved seksjonering krever i tillegg til eksemplare registrert partier hvor seksjoneringen reduseres
---------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering - § 30:	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er innstilt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/ re er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Stnr	
21	4	28		RANA kommune
Date	Stempel og underskrift			
7/4-03				

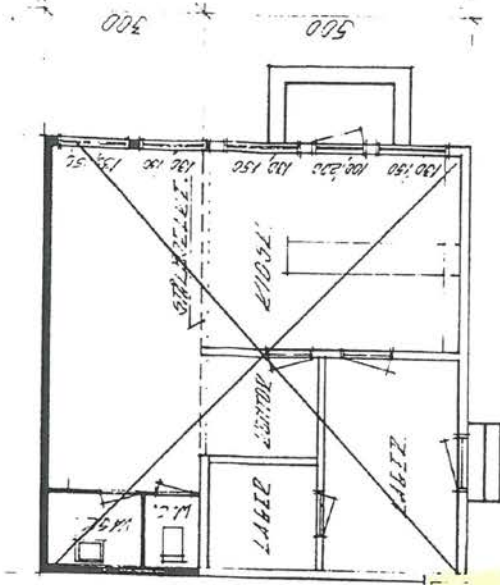
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Felst for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealer gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg jf § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets stykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.



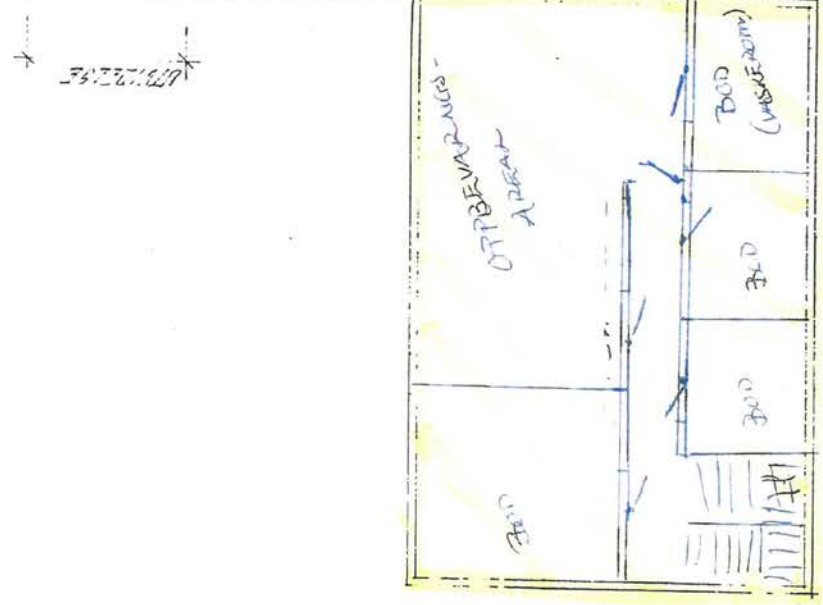
VEDLEGG 1 AV 4

VEDLEGG 2 AV 4

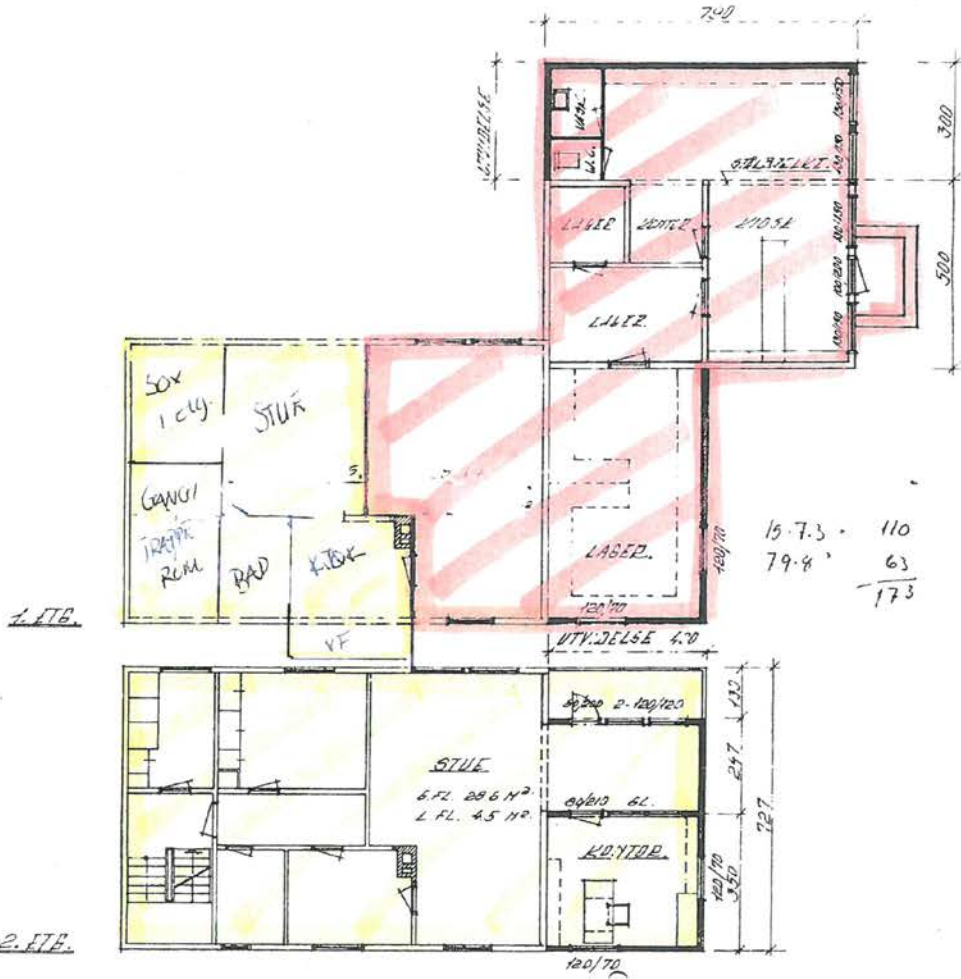


SUA 1 - BOULGSEK.S JON

SUA 2 - AFFR.NORSEK.S JON



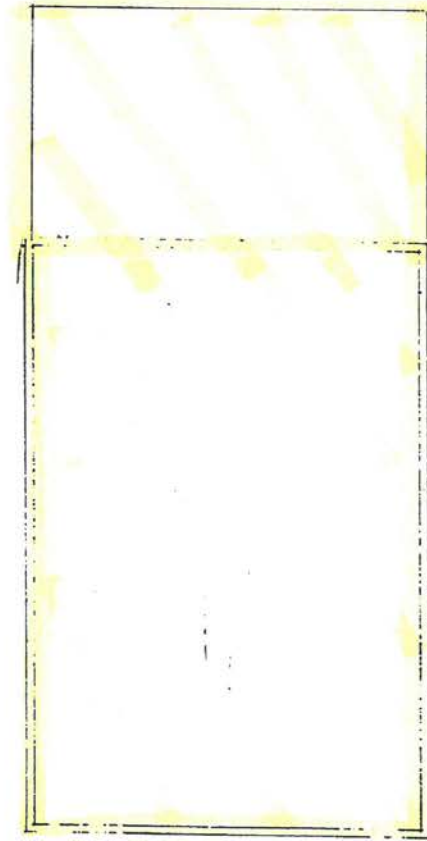
VEDLEGG 3 AV 4



SWR 1 - BOINGSEKSJON

SWR 2 - NÆRINGSSEKSJON

VEDLEGG 4 AV 4

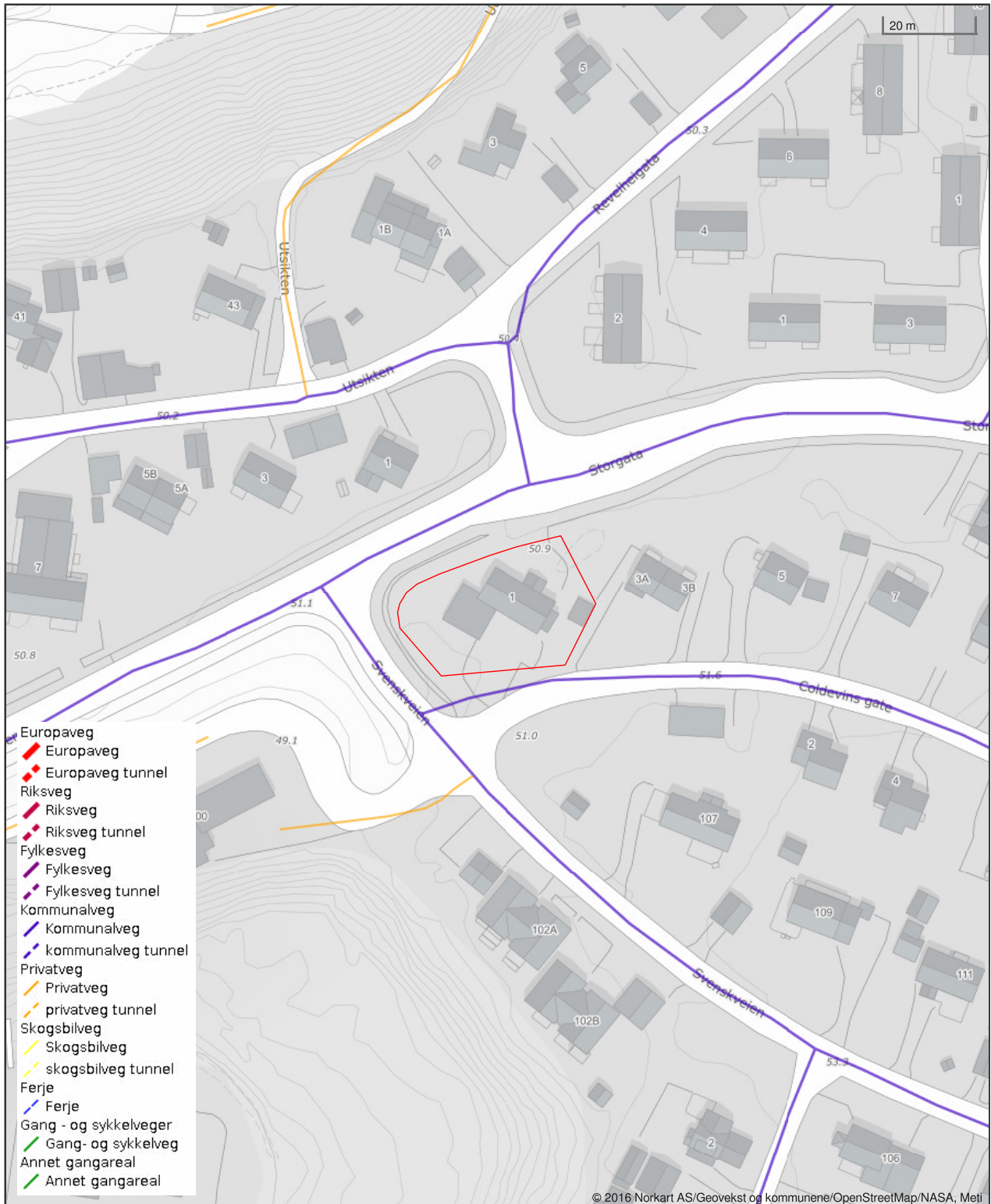


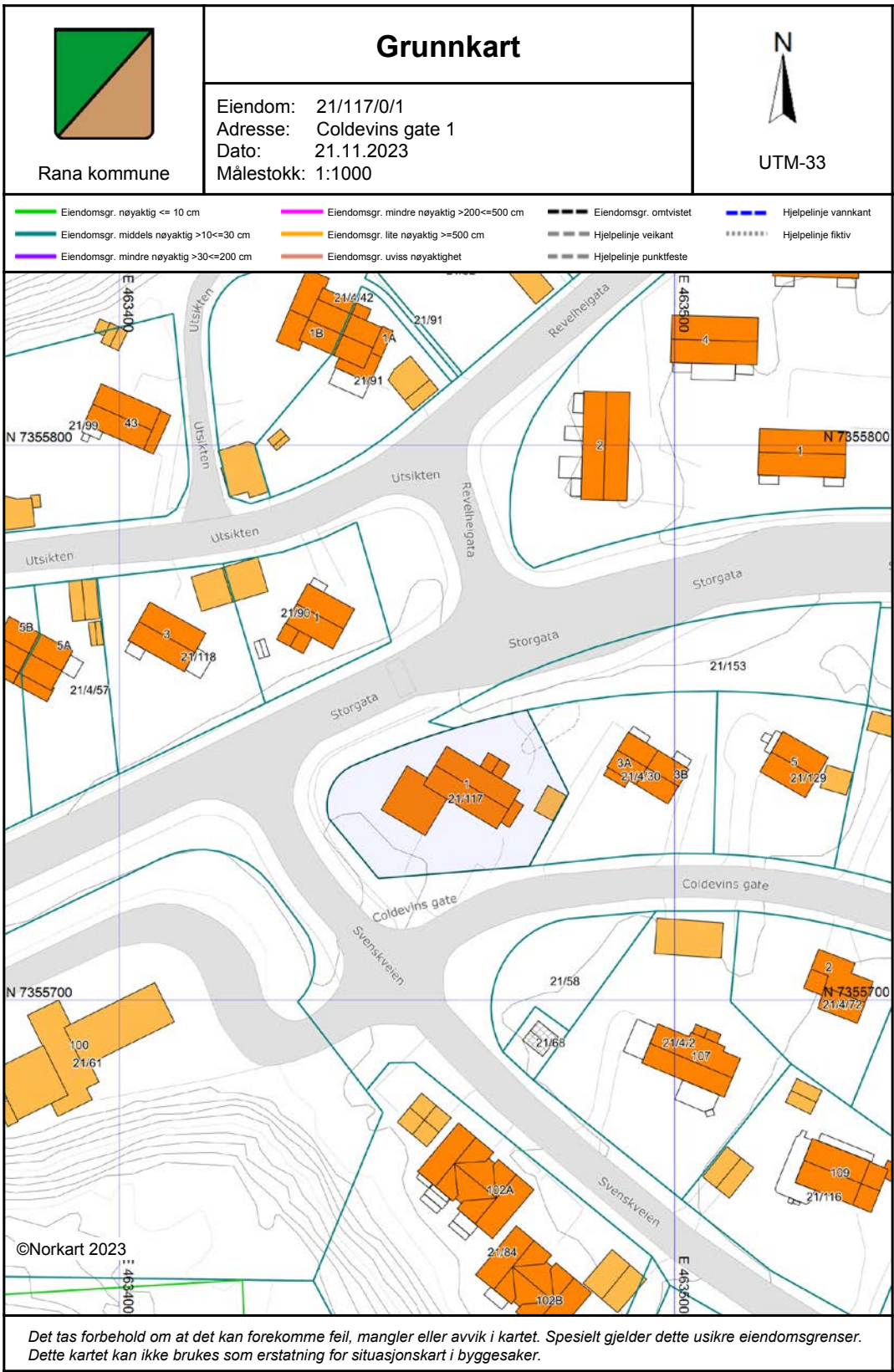
Snr. 1 - BOKINGSEKSJON.

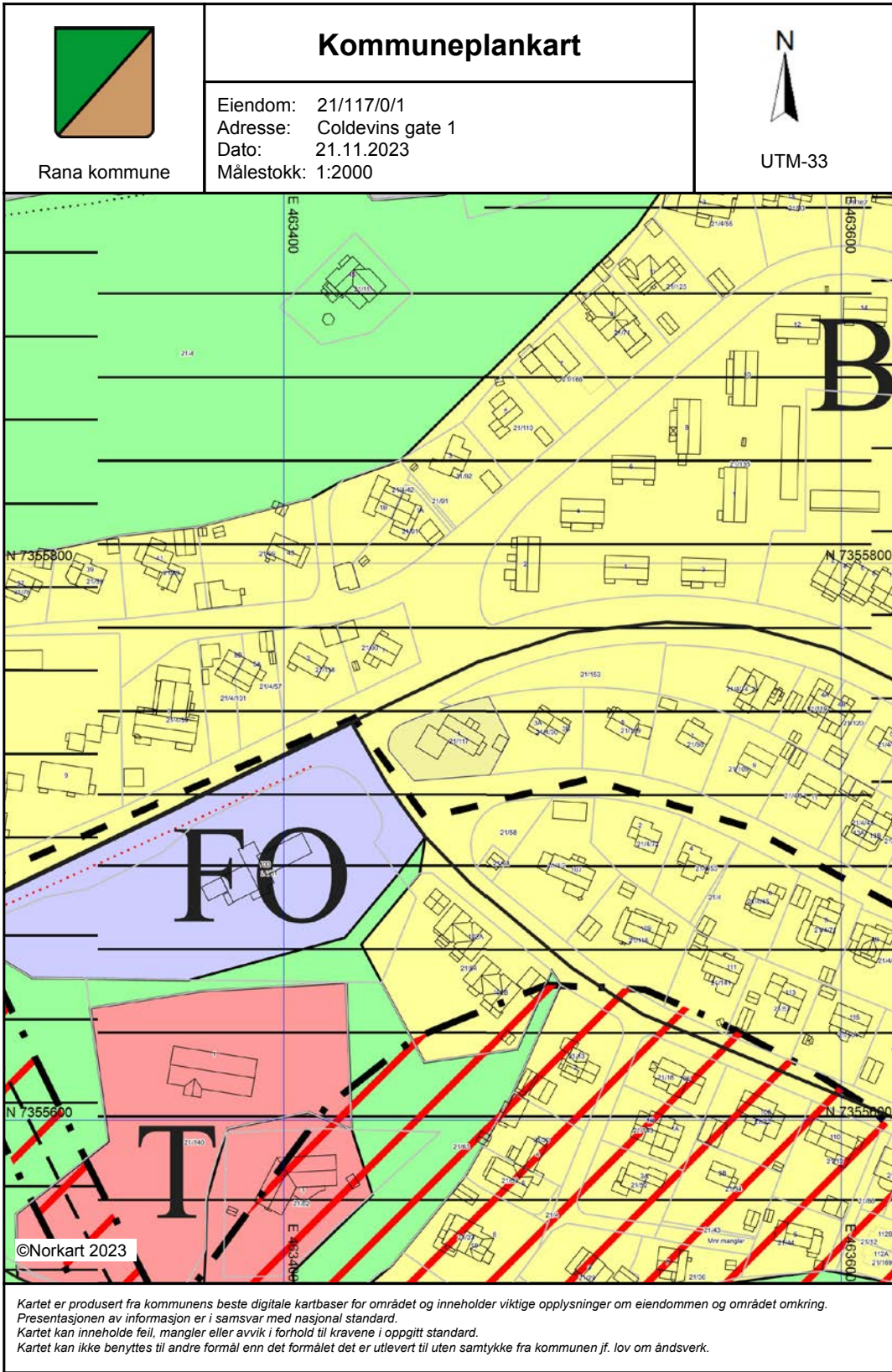
Snr. 2 - MARKINGSEKSJON.

LOFTOBTJASOTE

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 21/117//









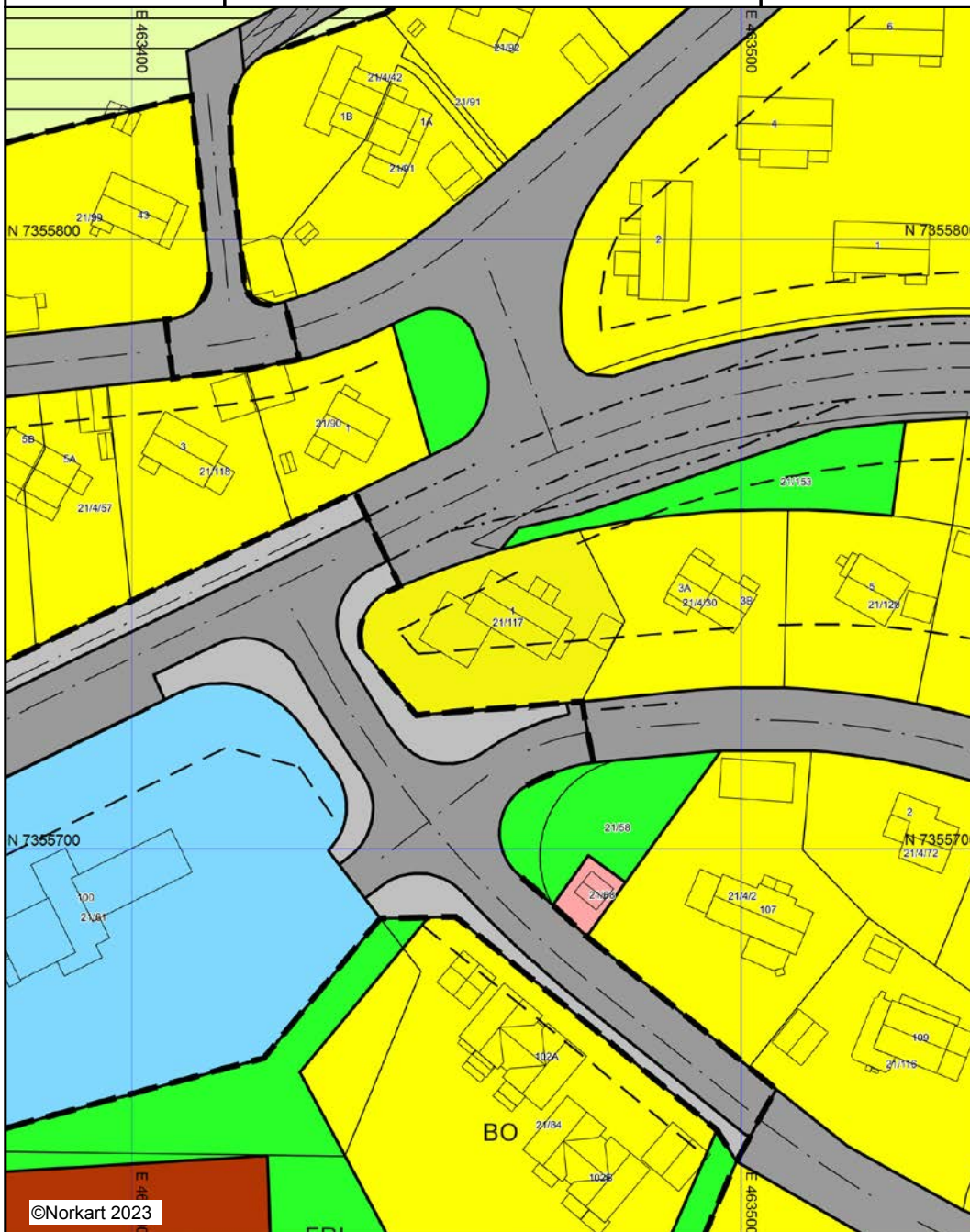
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/117/0/1
Adresse: Coldevins gate 1
Dato: 21.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2023

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.

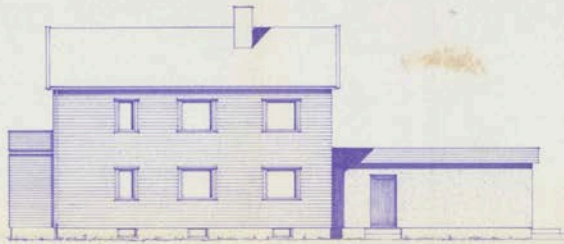
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

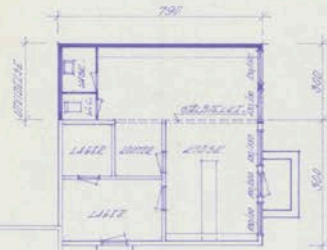
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



PORCH

SCALE 1/2" = 1'-0"
 DRAWN BY
 11/11/78
 CHECKED BY
 FOR APPROVAL

SHEET TITLE: [illegible] DIMENSIONS: [illegible]	Plan: [illegible]
	Section: [illegible]
Drawing No.: [illegible]	Date: 11/11/78
[Redacted]	[illegible]

As per [illegible] 11/11/78

Faqunon kiosk. Embiki



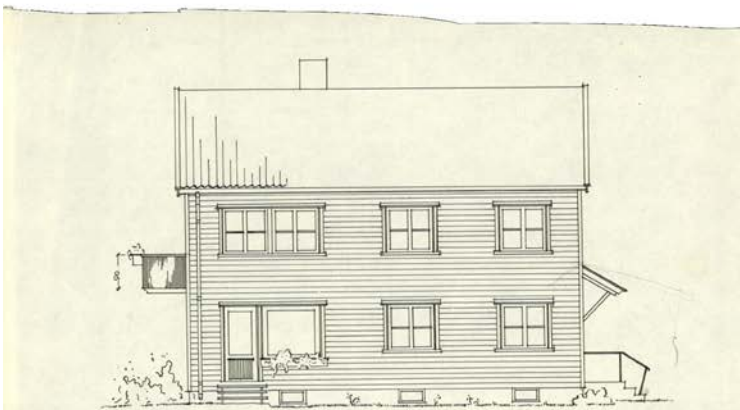
fasade mot vest.



4 1 8 M 2 / 6776282

Geomatikk

21/117 BYG B8



FASADE SYD



FASADE VEST

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

STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____

BYGGERE: *Rønning*
STED: *Mosjøen* TONT: _____
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: _____

Gedigenes for Hestland 61 Hestland
— uten forplikelse for...

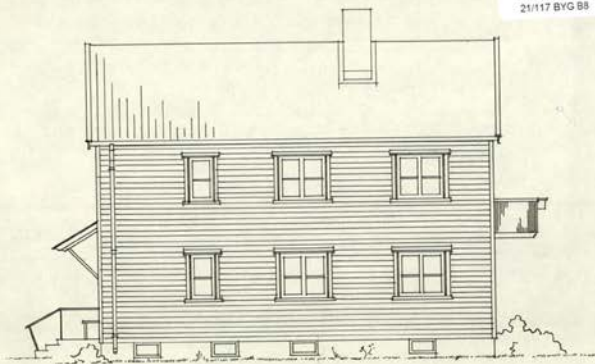
1. 10. 67
Sistens Distrikt arkitekt
Bodø.

Sale 57/2
By.no. 38/2
Siddipunkt

BYGGERENS ANSVAR BORTFALLER
BYGNINGSRÅDET NORD-KAMPA



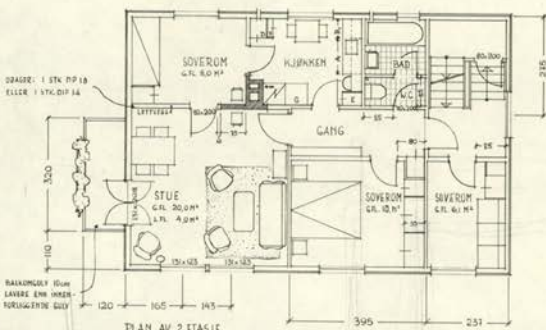
FASADE ØST



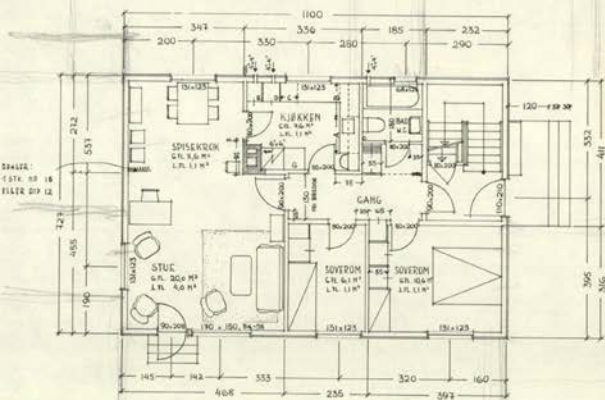
FASADE NORD



BLAD 2 TYPE 406 +
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 1-6-1951



PLAN AV 2. ETASJE

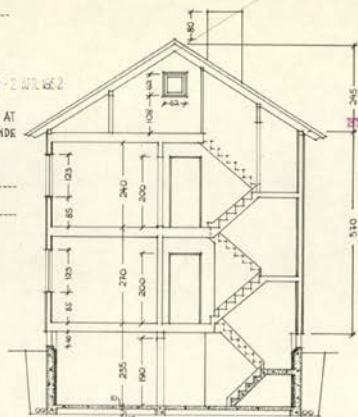


PLAN AV 1. ETASJE

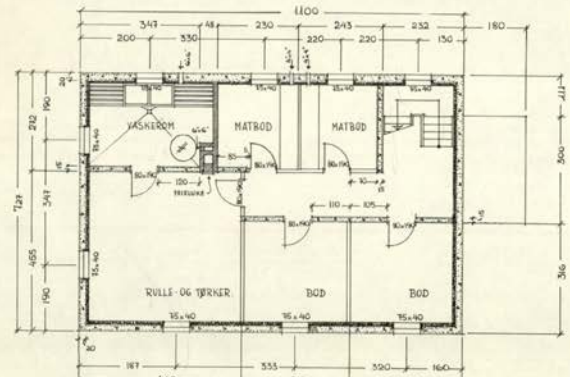
MÅLSETNINGEN AV VEGGERE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DEKER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BYSTYTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BYGGERE: *Reyming*
STED: *Mo, Bana*
DISTRIKTSARKITECTENS STEMPEL:
Statens Distrikarkitekt

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

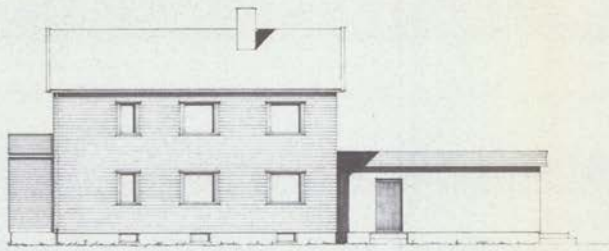


SNITT

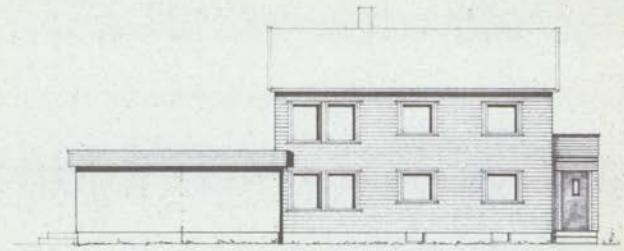


PLAN AV KJELLER

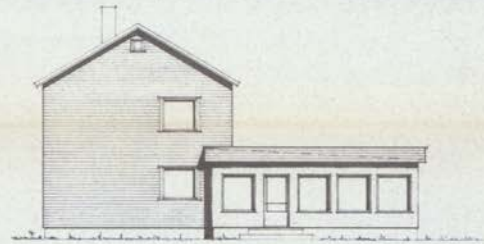
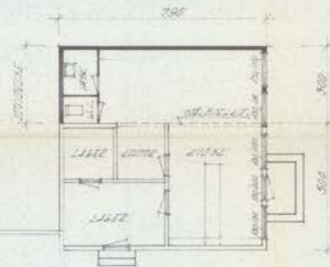
BLAD 4 TYPE 406+
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VID DISTRIKTSARKITECTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BULLGORTORET 1-6-1951



FRONTEN MOT SÖD-VÄST



FRONTEN MOT NÖR-VÄST



FRONTEN MOT SÖD-ÖST

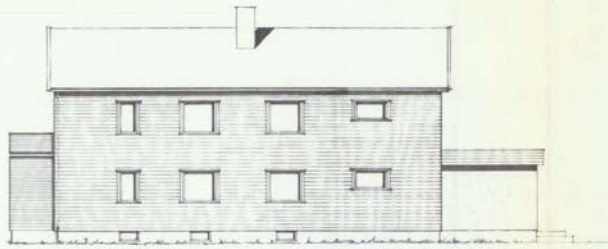


FRONTEN

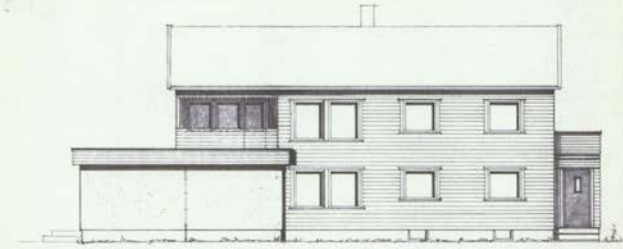


Sak 206172 behandlat av:
 RAN: BYGNINGSRÅD
 I mån. 1974-77
 Vidtals Gullkors arkitektbyrå
 för Byggningsråden

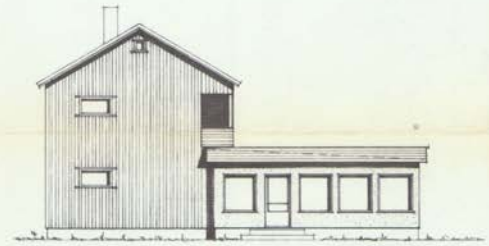
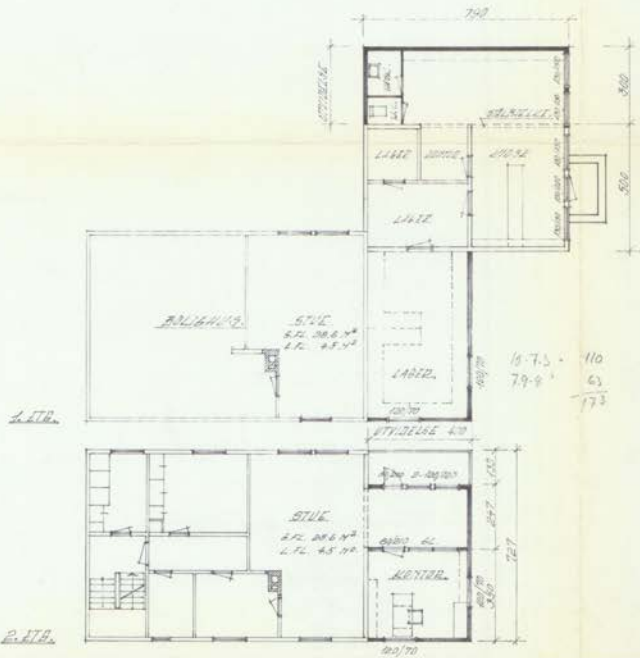
<i>BYGGENS FÖRSTÄLLNING, FÖRSLAGT:</i>		Påskedd	Typ	<i>11</i>	<i>10.72</i>
<i>STYRELSEN H. HUSE</i>		Tras			
<i>av Byggnadsnämnden</i>		Kr			
		Ersättnings nr:		<i>072-10</i>	
		Ersättnings nr:			



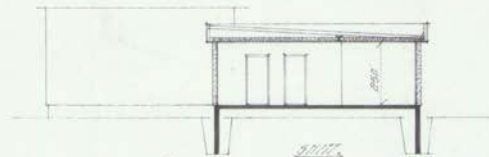
LÄNDRIT MOT SÖD-OST.



LÄNDRIT MOT SÖD-VÄST.



LÄNDRIT MOT SÖD-VÄST.



SKISS.

Så. 204.172. behandlet av
RÅN. BYGNINGSRÅD
I mån. 18/11-27.
Vehku Oodjoni m/kr.ohu.
För Byggningschefen.

TEG. 072-10. I. BEVILJEDT T.L. 072-10.A. 6.3.77
F.V. GJELDRE: FÖRLINGELSE AV BODIGÅUS
FÖR STUDELSE AV LÄSAL + KÖK + BALKON.

Plannummer	Tegn.	18.11.27
Trak.	Km.	1/100
Skrivet: TABELLO, 4.2.1927. UTVIDGELSE AV KÖK + BALKON I T.L.		
072-10.A.		

Nord-Rana kommune
BYGNINGSRÅDET



4 1 8 M 6 / 6776286 Geomatikk
21/117 BYG B1

Attest nr. 14/53.

B.j. nr. 37/52.

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det for herr **Sverre Fagermo**
utførte byggearbeide på tomt **Gruben** g.nr. br.nr.....
nemlig **oppføring av tamannsholig**
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Vedr. mangler se tillegg.

Nord-Rana bygningsråd . 24/9. 19.53.

... **Hans Hartviksen**
bygningssjef.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Coldevins gate 1
8610 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230184**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre