



aktiv.

Løkka 2, 8616 MO | RANA

**Spennende enebolig, beliggende på hjørnetomt i ettertraktet og barnevennlig område. Solrike omgivelser og havutsikt.**



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 3 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 114 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 914 140,-  
**Selger:** Jan Olav Mellingen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 171/177 kvm  
**Tomtstr.:** 740.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 245  
**Oppdragsnr.:** 1802240060

# Spennende enebolig, beliggende på hjørnetomt i ettertraktet og barnevennlig område.

Spennende enebolig, beliggende på hjørnetomt, beliggende i ettertraktet og barnevennlig område.

Herlige, luftige og solrike omgivelser, samt nydelig utsikt.

Boligen har behov for rehabilitering, noe som selvsagt reflekteres i prisantydningen.

Dette er ett meget godt utgangspunkt for de som man ønsker å sette sitt personlige preg på en bolig som har en planløsning litt utenom det vanlige.

Her er det som er viktigst for en barnefamilie i umiddelbar nærhet, slik som barnehage, ny barneskole, fotballbane/lekeplass, turområder og Skillevollen Idrettspark.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 171 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 177 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Kjellerstue , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Vaskerom/wc, Bod 1, Bod 2

#### 1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Kommentar/Lovlighet:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig

endring)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)

- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 boder.  
(søknadspliktig endring)

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

740.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet hjørnetomt på 740,1 m<sup>2</sup> beliggende i solrike, barnevennlige omgivelser, samt meget flott utsikt.

Tomten er pent opparbeidet med plen og busker.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Båsmoen, i solrike, barnevennlige omgivelser, samt meget flott utsikt.

Herfra er det gangavstand til barnehage, nybygd barneskole, bussforbindelser, dagligvarebutikk, Skillevollen Idrettspark som byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren.

Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid.

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

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1975, bygd over 2 plan.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år)

Båsmo barnehage (0-5 år)

Båsmobakken barnehage (1-5 år)

**Skolekrets**

Båsmo barneskole (1-7 kl.)

Ytteren skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

**Offentlig kommunikasjon**

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

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

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Ieca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

**Verditakst**

Kr 3 800 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Ja

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

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

### **Innhold**

Enebolig: Entré, Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, 3 Bod, Kjellerstue, Gang, Vaskerom

Øvrig:

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med adkomst via dør fra stuen.

Carport med bod i bakkant.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktspærre mot grunnen i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket har noe rust.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Bordkledningen er værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.

Det er noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Det er registrert noe råteskade i omramming rundt vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Balkongdør i kjeller og på soverom er værslitte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Terrassedekke er værslitt.

Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er registrert noe råteskade i pyntebord på balkongen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Trappen er noe værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Innvendige trapper

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i våtsonen.

Terskel til dusjvegger er tett, ved en eventuell lekkasje på servant eller toalett vil ikke vann renne til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Ved befaring var døren på dusjhjørnet løsnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Det er registrert fuktsvell i benkeplate og i skrog under servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har noe rust.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i utvendig puss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Eier opplyser at det ved noen tilfeller har stått vann i kjelleretasjen (rom med betonggulv). Det vil være sannsynlig at vannet også har stukket seg under tilfarergulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Det er ikke etablert membran/tettesjikt.

Det er registrert råteskader i trepanel på vegger. Det har tidligere vært dusjet på vegg i området.

Råteskader skyldes trolig en kombinasjon av dusjing og fuktinnslag utenifra.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i rom under terreng ser det ut til at drenering har begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i carport og på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

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

Opplysning om pipe/ildsted, datert 19.06.2024:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 800 000

**Kommunale avgifter**

Kr 16 542

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det tilkommer årsavgift til HAF, pålydende ca. kr 6 232,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 984 323

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 740 426

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 132, bruksnummer 245 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:

1833/132/245:

19.06.1974 - Dokumentnr: 2974 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

04.03.1974 - Dokumentnr: 1079 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1833 Gnr:132 Bnr:49

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.02.1975.

Kommentar/Lovlighet:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig endring)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)

- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 bodar.  
(søknadspliktig endring)

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

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.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.02.1975.

#### **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**

Plannavn: Området Enge - Høgåsen, Båsmoen

Planidentifikasjon: 8005

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Ikraftredelsesdato: 17.02.1970

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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



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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000,- (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)

95 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 800 000,00))

114 140,- (Omkostninger totalt)

3 914 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 114 140

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

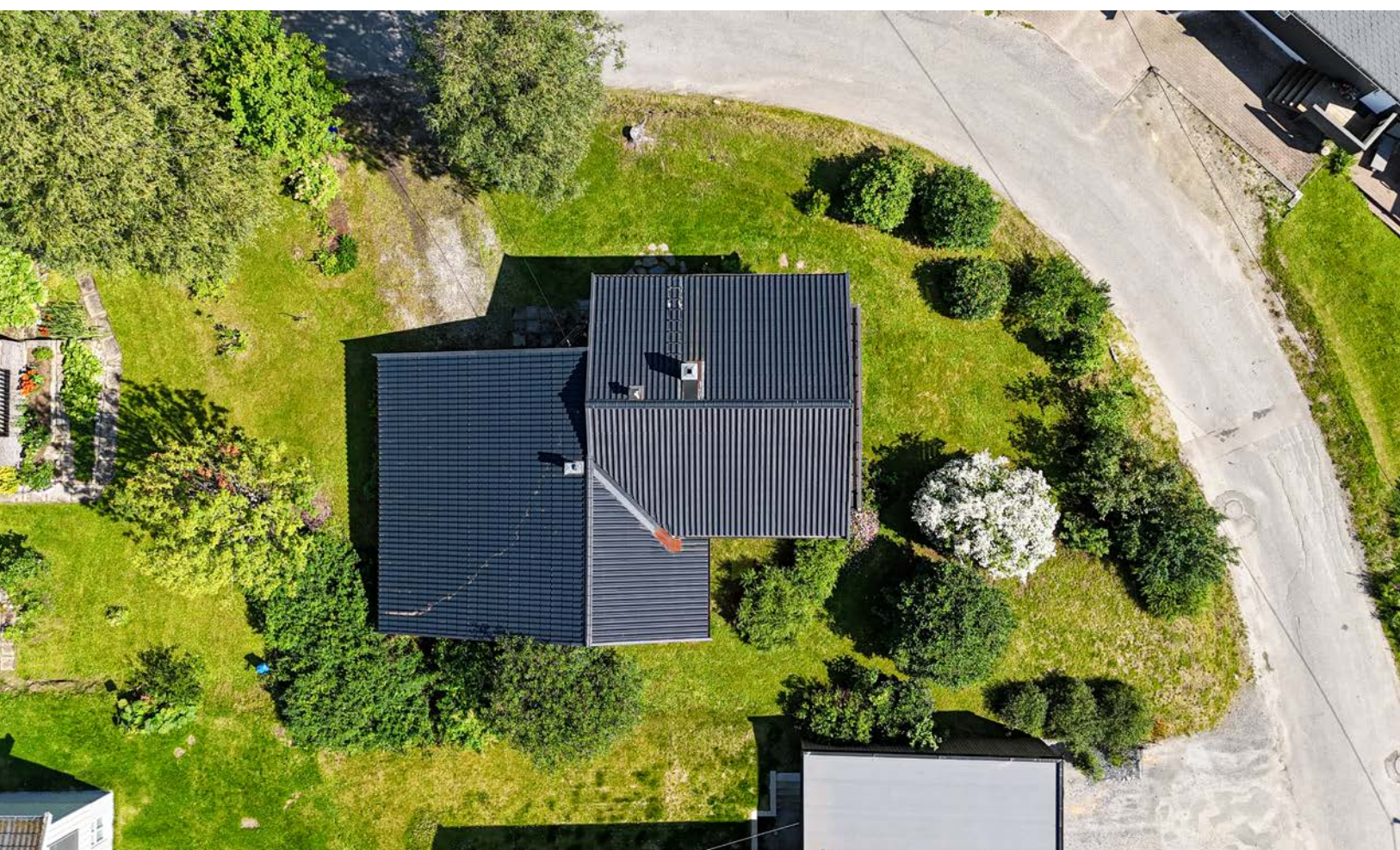
**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

13.08.2024





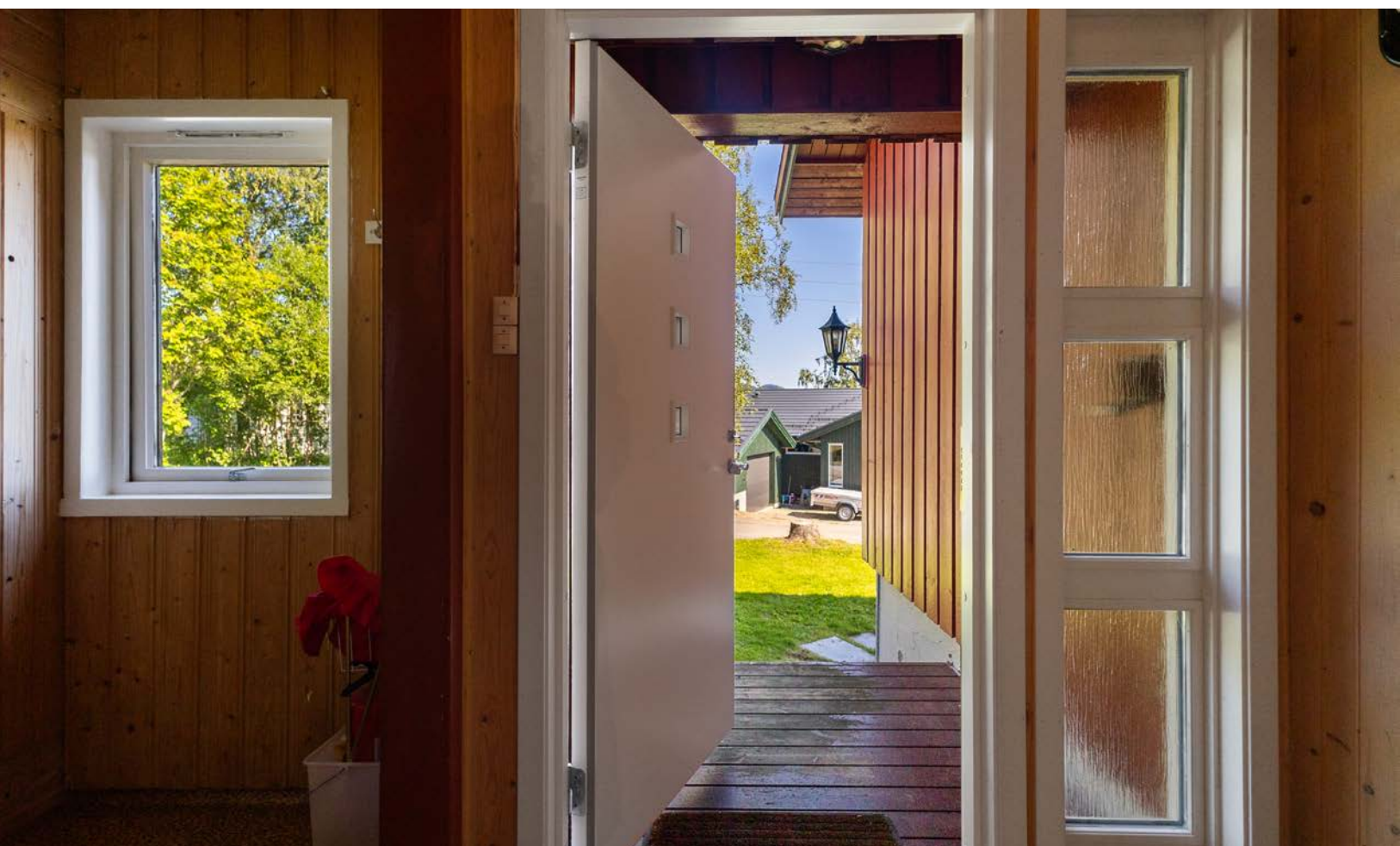






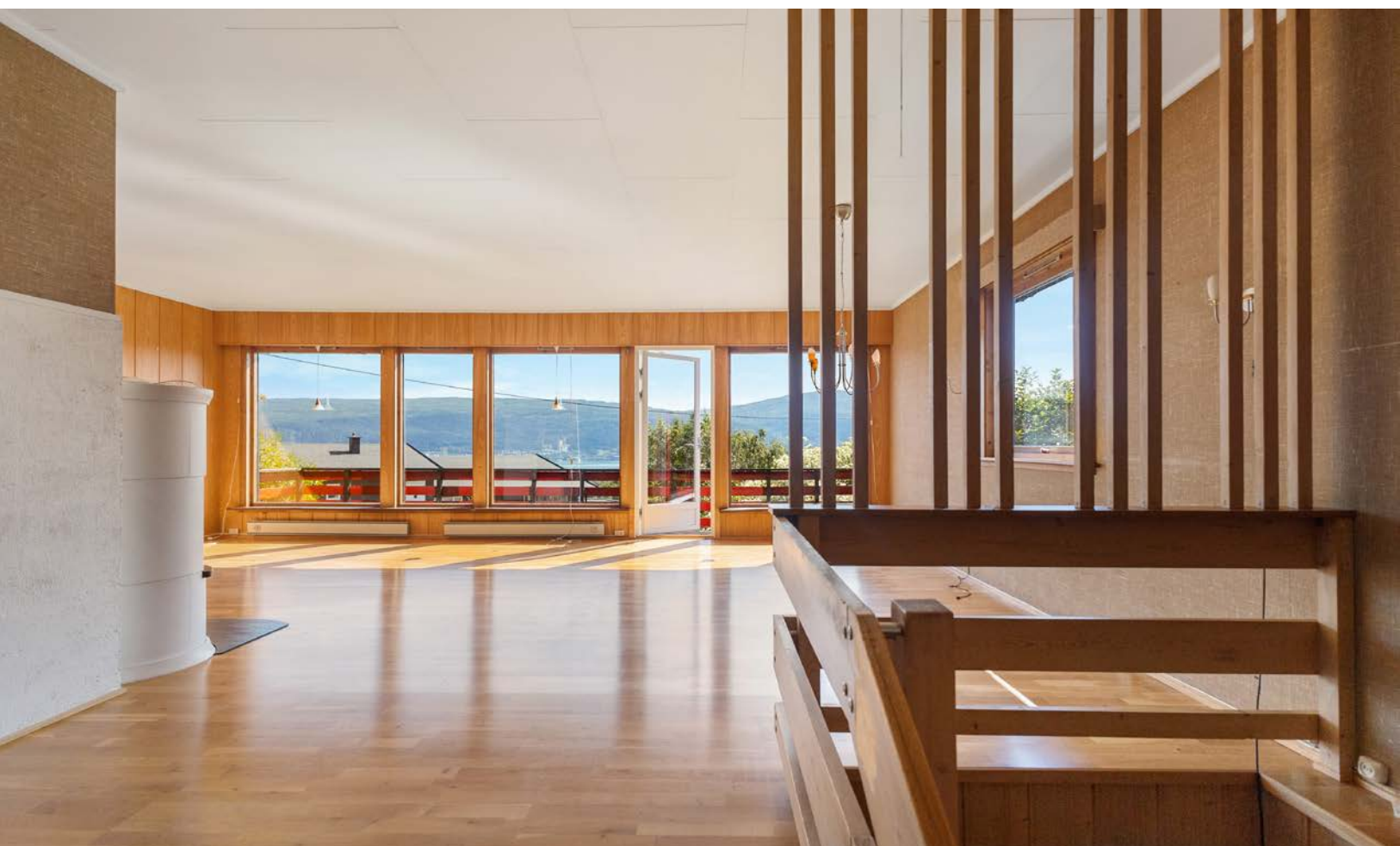




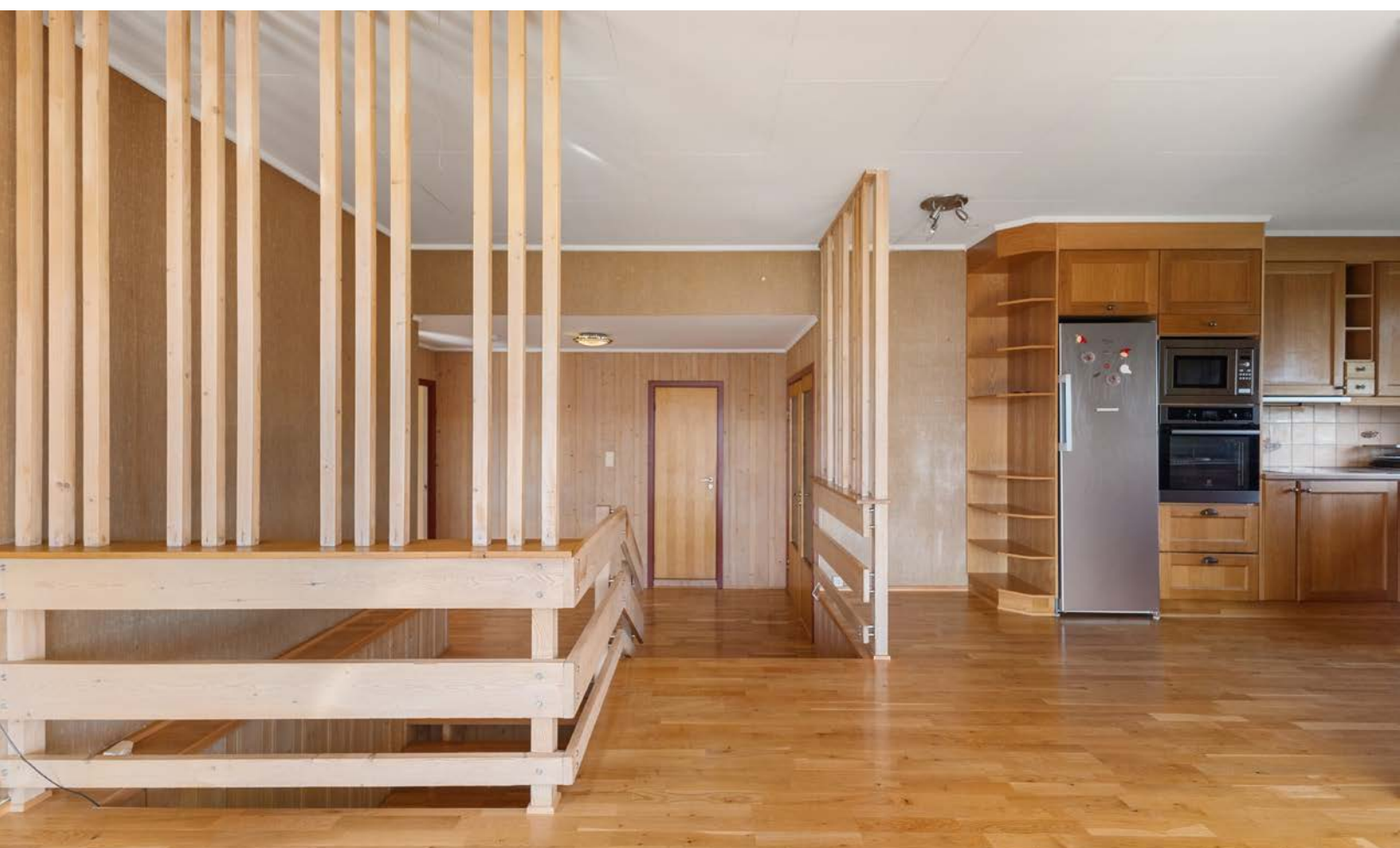






























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig med carport

 Løkka 2, 8616 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 132, bnr. 245

## Markedsverdi

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 171 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-2036

Referansenummer: ZA1572

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



**Verdi  
Eiendomstakst**

VETNO



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466

### Medansvarlig

Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
[jorgen@vet.no](mailto:jorgen@vet.no)  
483 05 020



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. Dette innebærer blant annet oppdatering av elektriske anlegg, forbedring av isolasjon og energiøkonomisering, samt fornying av kjøkken- og baderomsinnredning. For å sikre et komfortabelt og funksjonelt hjem som tilfredsstillende nåtidens krav, vil det også være nødvendig å vurdere oppgradering av VVS-systemer og ventilasjon, samt generell oppgradering av overflater som gulv, vegger og tak. Disse tiltakene vil bidra til å heve boligens standard til et nivå som er i tråd med dagens forventninger til kvalitet, sikkerhet og komfort.

## Enebolig med carport - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-90 tallet.

Renner og nedløp av plast.

Stige av metall til pipen.

To luftehatter på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Boligen har W-takstoler som er konstruert for å fordele belastningen jevnt over hele taket. De tillater større spennvidder uten behov for bærende vegger eller søyler, noe som gir større fleksibilitet med hensyn til rominndeling.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. I enkelte vinduer er det skiftet glass i senere tid.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014 i soverom i kjelleretasjen.

Malte vinduer av tre koblet glass fra byggeår på badet.

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Balkongdør soverom: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Balkongdør kjelleretasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre.

Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.

Adkomst via dør fra stuen.

Utvendige trapper er av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med beleg, parkett og laminat.

Vegger er tekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen med tilfarergulv i enkelte rom.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn/peis i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn er utført i 2021.

Kjelleren er delvis innredet, mens en del av den fungerer som grovkjeller med innkledde murvegger. Under terreng i boligen finner man de følgende innredede rommene: kjellerstue og to soverom, øvrige rom har betonggulv og panel på vegger.

Kjellerstuen og soverom har tilfarergulv og utlektede vegger, Hulltaking har ikke blitt utført, da det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet både i boder og vaskerom, og det er registrert synlige råteskader i paneling på vegger. Lakkert tretrapp med rekkverk av tre. Innvendige dører er av slett finér med og uten glassfelt.

Speildører i kjelleretasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad/wc

Baderommet er fra 2004 opplyser eier.  
Ingen dokumentasjon er fremlagt.  
Vegger er tekket med fliser.  
Himlingen er tekket med malte plater.  
Gulv er tekket med fliser.  
Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.  
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.  
Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Laminert skrog med laminerte fronter.  
Speil montert over servanten.  
Gulvmontert toalett.  
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.  
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vaskerom/wc

Våtrommet er et grovkjellerrom fra byggeår.  
Vegger er tekket med panel.  
Himling er tekket med panel.  
Gulvet er av betong.  
Plastsluk i gulvet.  
Utslagsvask med to-greps blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2002.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Integrert komfyr, micro og platetopp.  
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet opp på kaldloftet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

### Vannledninger av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleretasjen.  
Avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.  
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2019, montert i kjellerstuen.  
Varmtvannsbereider plassert i vaskerom i kjelleretasjen.  
Merke: Ferroterm  
Liter: ca. 200.  
Watt: 2000.  
Produsert: Byggeår.  
Boligen har sentralstøvsuger av merket Østberg, plassert i kjelleretasjen.  
Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaringsbefaring.  
El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

### Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.  
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

### Dreneringen er fra byggeår.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.  
Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.  
Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.  
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med carport

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

#### Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig endring)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 boder. (søknadspliktig endring)

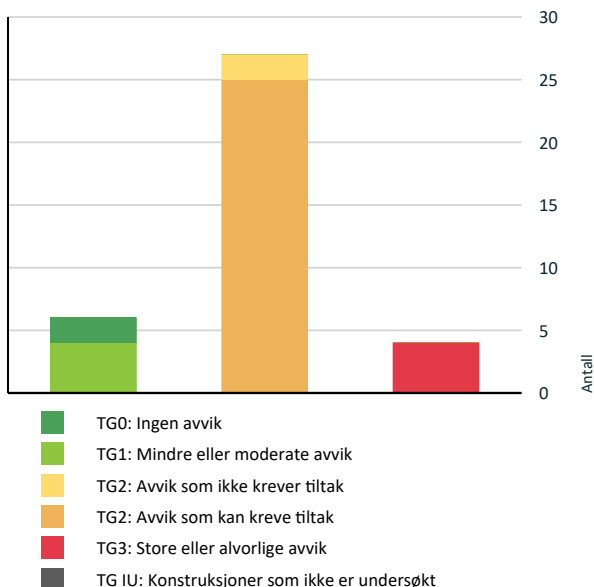
#### Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

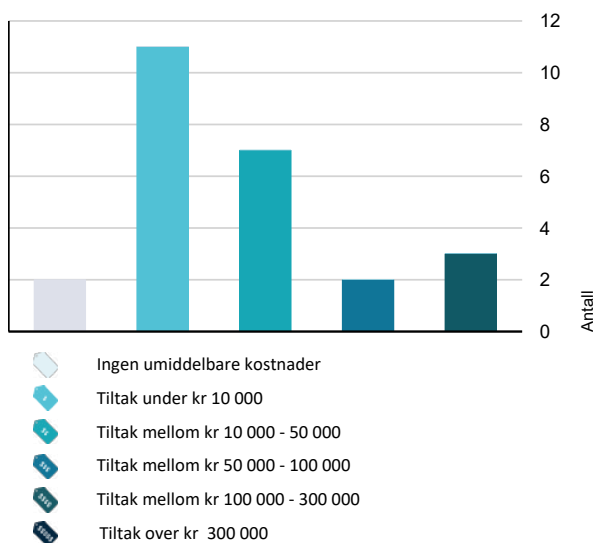
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig med carport

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Eier opplyser at det ved noen tilfeller har stått vann i kjelleretasjen (rom med betonggulv). Det vil være sannsynlig at vannet også har stukket seg under tilfarergulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell

[Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Det er ikke etablert membran/tettesjikt. Det er registrert råteskader i trepanel på vegger. Det har tidligere vært dusjet på vegg i området. Råteskader skyldes trolig en kombinasjon av dusjing og fuktinnslag utenifra.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i rom under terreng ser det ut til at drenering har begrenset effekt.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket har noe rust.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Bordkledningen er værslitt.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet. Det er noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Det er registrert noe råteskade i omramming rundt vinduer.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Balkongdør i kjeller og på soverom er værslitte.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Terrassedekke er værslitt.

Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er registrert noe råteskade i pyntebord på balkongen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er noe værslitt.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte dører subber mot karmen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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



**Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i våtsonen.

Terskel til dusjvegger er tett, ved en eventuell lekkasje på servant eller toalett vil ikke vann renne til sluk.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



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

Det er avvik:

Ved befaring var døren på dusjhjørnet løsnet.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

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



**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Det er registrert fuktsvell i benkeplate og i skrog under servant.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

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

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har noe rust.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i utvendig puss.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

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

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

## ⚠️ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i kjelleretasjen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## Sammendrag av boligens tilstand

El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOG MED CARPORT



### Byggeår

1975

### Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest datert 14.02.1975.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

### Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot sør i 1985. Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.
1976	Tilbygg	Det foreligger godkjente bygningstegninger for forlengelse/tilbygg av carport. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-90 tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekket har noe rust.

#### Konsekvens/tiltak

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



Taktekke har noe rust.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På taktekkning med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

### 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke montert snøfangere.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

### Vurdering av avvik:

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

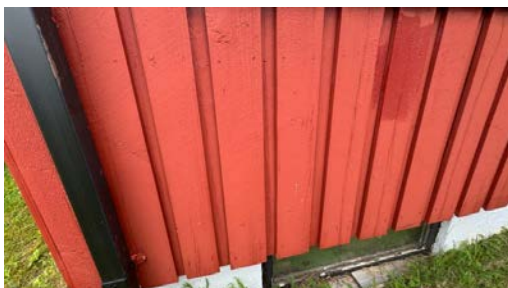
Bordkledningen er værslitt.

### Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av bordkledning bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bordkledningen er værslitt.



Kontroll under kledning, det er lite lufting bak kledningen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Boligen har W-takstoler som er konstruert for å fordele belastningen jevnt over hele taket. De tillater større spennvidder uten behov for bærende vegger eller søyler, noe som gir større fleksibilitet med hensyn til rominndeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet. Det er noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk.

Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Overvåk tilstanden på kaldloftet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det ble fuktmålt i taktro ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det er registrert noe fuktmerker i taktro.



Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. I enkelte vinduer er det skiftet glass i senere tid.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014 i soverom i kjelleretasjen.

Malte vinduer av tre koblet glass fra byggeår på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe råteskade i omramming rundt vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



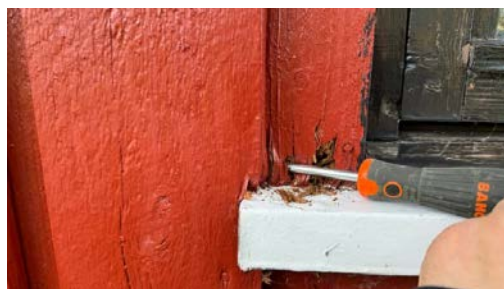
Det er registrert skader på vindusbrett.



Det er registrert vinduer med punktert glass.



Vinduer er utvendig værslitt.



Det er registrert råteskader i omramming rundt enkelte vinduer.

## TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Balkongdør soverom: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Balkongdør kjelleretasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør i kjeller og på soverom er værslitte.

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Balkongdør er værslitt.



Det er tegn til innvendig kondensering på balkongdør på soverom.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Adkomst via dør fra stuen.

### Vurdering av avvik:

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

Terrassedekke er værslitt.

Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er registrert noe råteskade i pyntebord på balkongen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i rekkverk bør utbedres.

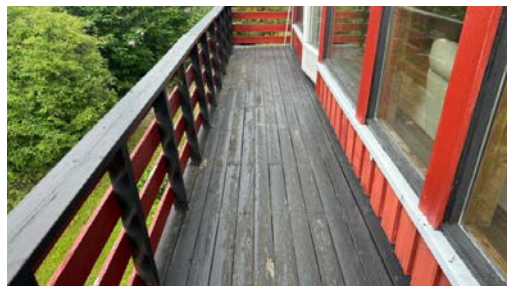
Overflatebehandling av terrassedekke bør påregnes.

Utskifting av råteskadde bord bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rekkverket har skjevheter.



Terrassedekke er værslitt.



Det er noe råteskader i pyntebord på balkongen.



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er noe værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av trappen bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trappen er noe værslitt.

## INNVENDIG

## **TG 2** Overflater

Gulv er dekket med belegg, parkett og laminat.

Vegger er dekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er dekket med himlingsplater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utbedring av overflater bør påregnes på sikt.

Taket i gangen må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.



Det er registrert noe slitasje på enkelte overflater.



Det er registrert noe slitasje på enkelte overflater.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen med tilfarergulv i enkelte rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i kjelleretasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging ved innredning av rom i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn/peis i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn er utført i 2021.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av sotluke.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er delvis innredet, mens en del av den fungerer som grovkjeller med innkledd murvegger. Under terreng i boligen finner man de følgende innredede rommene: kjellerstue og to soverom, øvrige rom har betonggulv og panel på vegger.

Kjellerstuen og soverom har tilfarergulv og utlekkede vegger, Hulltaking har ikke blitt utført, da det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet både i boder og vaskerom, og det er registrert synlige råteskader i paneling på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Eier opplyser at det ved noen tilfeller har stått vann i kjelleretasjen (rom med betonggulv). Det vil være sannsynlig at vannet også har stukket seg under tilfarergulvet.

#### 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.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det anbefales at alt råte/fuktskadet treverk i kjelleretasjen fjernes. Sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

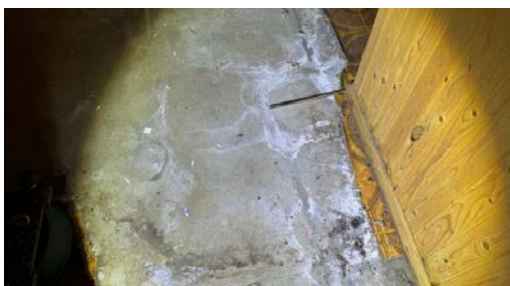
# Tilstandsrapport



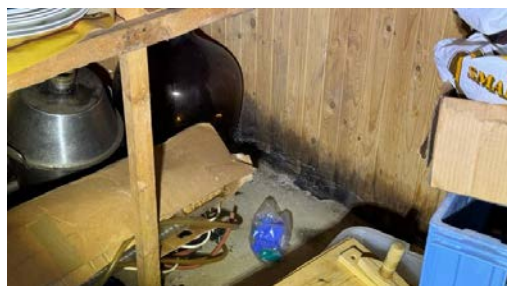
Det er målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger.



Det er registrert råteskader i innforede vegger.



Det er saltutslag på betonggulv.



Det er målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger.

## Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av åpninger i opptrinn.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av slett finér med og uten glassfelt.  
Speildører i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM/WC

## TG 3 Generell

Våtrommet er et grovkjellerrom fra byggeår.

Vegger er tekket med panel.

Himling er tekket med panel.

Gulvet er av betong.

Plastsluk i gulvet.

Utslagsvask med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

### Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Det er ikke etablert membran/tettesjikt.

Det er registrert råteskader i trepanel på vegger. Det har tidligere vært dusjing på vegg i området. Råteskader skyldes trolig en kombinasjon av dusjing og fuktinnsig utenifra.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av sluk.



Det er registrert råteskader i våtsone.

## KJELLER > VASKEROM/WC

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## ETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet er fra 2004 opplyser eier.  
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.  
Himlingen er tekket med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

# Tilstandsrapport



Det er registrert risser/sprekk i flisfuger i våtsone.



Det er registrert risser/sprekk i flisfuger i våtsone.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i våtsonen.

Terskel til dusjvegger er tett, ved en eventuell lekkasje på servant eller toalett vil ikke vann renne til sluk.

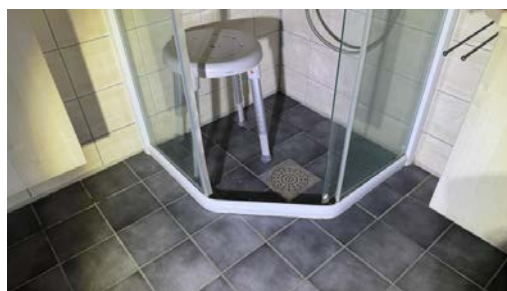
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Forhøyede fuktverdier er registrert i våtsone.



Sluk er plassert i dusjnise, det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

## ETASJE > BAD/WC

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.  
Laminert skrog med laminerte fronter.  
Speil montert over servanten.  
Gulvmontert toalett.  
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var døren på dusjhjørnet løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og foretas utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/WC

### **TG 1** Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

## ETASJE > BAD/WC

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



# Tilstandsrapport



Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtsone.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2002.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Integrert komfyr, micro og platetopp.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.  
Det er registrert fuktsvell i benkeplate og i skrog under servant.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utsifting/oppgradering bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i skrog under servanten.



Det er registrert fuktsvell i benkeplate.



Enkelte fronter har noe brukslitasje.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet opp på kaldloftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

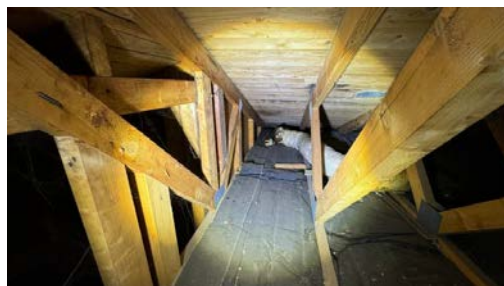
- Andre tiltak:

Avtrekket må ledes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av avtrekk.



Avtrekket er ikke tilfredsstillende ledet ut av konstruksjonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleretasjen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

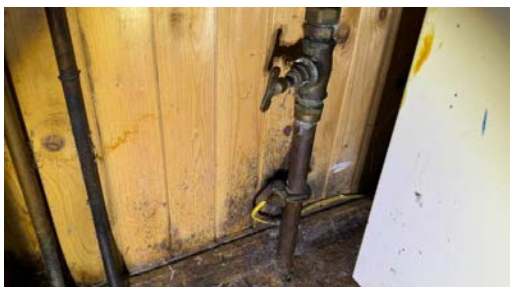
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

## Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av hovedstoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser angående lufting av avløpsanlegget anbefales. Hvis dette mangler bør det etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2019, montert i kjellerstuen.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom i kjelleretasjen.

Merke: Ferroterm

Liter: ca. 200.

Watt: 2000.

Produsert: Byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har noe rust.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av varmtvannstanken bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Østberg, plassert i kjelleretasjen. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.  
Automatsikringer og måler.

- Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.**

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

**Ja Samsvarserklæring for bytting av sikringskap foreligger.**

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

**Ja Samsvarserklæring for bytting av sikringskap og inntakssikring foreligger.**

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?

**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2014 Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

## TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Dreneringen er fra byggeår.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

#### Vurdering av avvik:

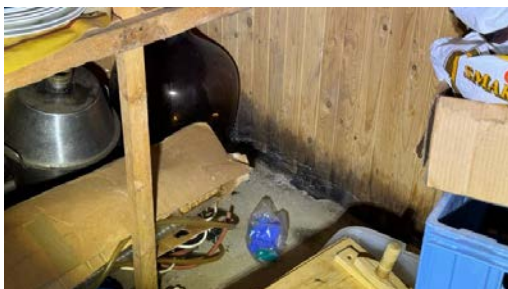
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i rom under terreng ser det ut til at drenering har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er registrert fuktinntrenging i kjelleretasjen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i utvendig puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Stedvis sprekker i utvendig puss.

## TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**177 m<sup>2</sup>/171 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med carport:* Entré, Bad, 4 Soverom,  
Stue/kjøkken, 3 Bod, Kjellerstue, Gang, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 800 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 600 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 800 000**



## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

#### Merknad:

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skillevollen 36 ,8616 MO I RANA 172 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	08-11-2023	4 655 000	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>26 163</b>
2 Brakkebakken 30 ,8616 MO I RANA 202 m <sup>2</sup> 1978 0 sov	25-01-2024	4 400 000	<b>4 700 000</b>	0	4 700 000	<b>23 267</b>
3 Høgåsveien 44 ,8616 MO I RANA 169 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	01-10-2020	3 900 000	<b>3 800 000</b>	0	3 800 000	<b>22 485</b>
4 Løkka 4 ,8616 MO I RANA 168 m <sup>2</sup> 1974 5 sov	02-09-2020	3 800 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>21 429</b>
5 Løkka 15 ,8616 MO I RANA 248 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	19-05-2021	4 400 000	<b>4 600 000</b>	0	4 600 000	<b>18 548</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	12 973
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 071,- er lagt til grunn:	Kr.	6 071
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	30 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>58 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **3 500 000**

### 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.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **4 600 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med carport

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	92	6		98	8		98
Kjeller	79			79			79
<b>SUM</b>	<b>171</b>	<b>6</b>			<b>8</b>		<b>177</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2, Gang, Vaskerom/wc, Bod 1, Bod 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

#### Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig endring)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 boder. (søknadspliktig endring)

#### Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

### 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:* I følge notatskriv fra Norges takseringsforbund har kjelleretasjen godkjent rømningsvei, dette via internt trapp og rømning til det fri fra minimum annethvert oppholdsrom. Det bemerkes likevel at det ene soverommet ikke har godkjent rømningsvindu.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med carport	150	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Silje Mellingen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	132	245		0	740.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løkka 2

### Hjemmelshaver

Anne Reidun Mellingen 1/5  
Ellen Marie Mellingen 1/5  
Jarl Anton Mellingen 1/5  
Marit Kristine Mellingen 1/5  
Silje Margrethe Mellingen 1/5

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Eiendommen ligger på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid.

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

Plannavn: Området Enge - Høgåsen, Båsmoen

Planidentifikasjon: 8005

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Ikrafttredelsesdato: 17.02.1970

## Om tomten

Eiet tomt på 740,1 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker.

## Kommuneplan

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

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

## Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

## Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

## Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1975, bygd over 2 plan.

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

## Oppvarming

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

## Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

## Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 937 291	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000

**Kommentar**  
Beløp estimert av takstingeniøren.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	3	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	21.06.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, Norkart,	Gjennomgått	49	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.01.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA1572>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MELLINGEN JAN OLAV  
Løkka 2

8616 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Løkka 2, 8616 MO I RANA.**

Navn nettkunde: MELLINGEN JAN OLAV  
Målernummer: 6970631404484671  
Anlegget ble sist kontrollert: 22.01.2014  
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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802240060	
<b>Selger 1 navn</b>	
Dan Erik Kjellnø	
<b>Gateadresse</b>	
Løkka 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MO I RANA	8616
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Jn Olav Mellingen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Han Olav Mellingen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1802240060

## Tilleggs kommentar

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

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).

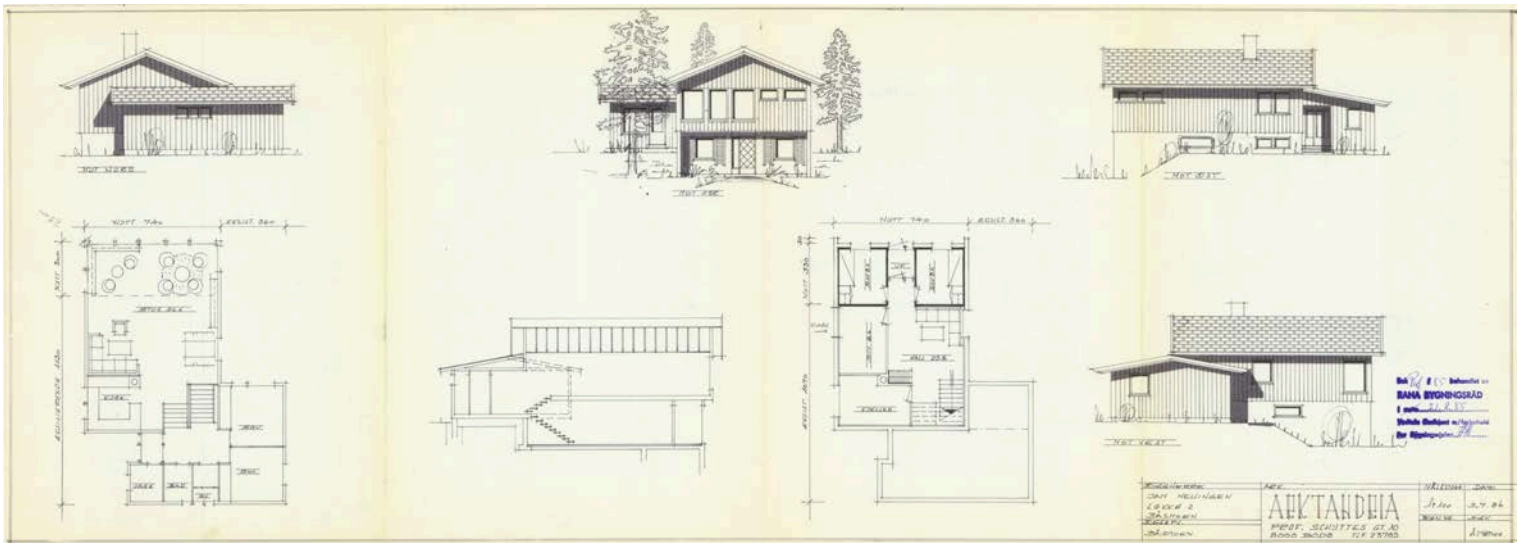
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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
Dan Erik Kjellnø	886d41824017288b0c6aee d8f37c2f3af703e101	18.06.2024 07:17:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240060

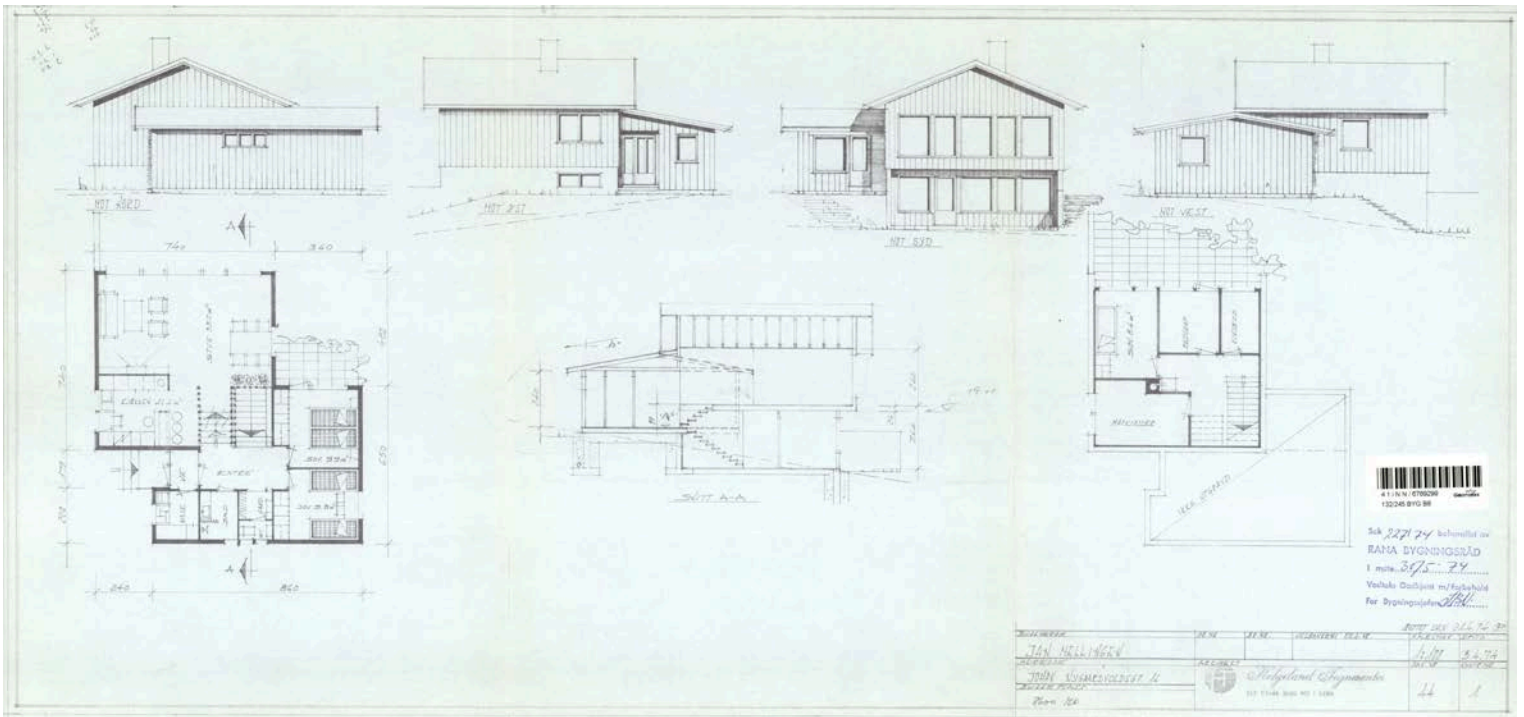
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





PROJEKTANT	NO.	STADIUM	DATA
DR. HELLMANN	1000 2	PROJEKT	1926
PROJEKTANT		PROJEKTANT	
PROJEKTANT		PROJEKTANT	
PROJEKTANT		PROJEKTANT	

**APKTADEIA**  
 PROF. SCHUTTES G. 10  
 BANG BRIDGE 171 1926



Sak 2271 24 tekniska te-  
 RANA BYGNINGSRÅD  
 1 msk. 38/5-24  
 Vårhals Oulajärvi m/förskola  
 Per Ojansgården 1984

BYGGARE	BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS	BYGGNADENS YTA	BYGGNADENS VÄRDE
TAN NELLINGEN			1100	18 000
BYGGAREN			1100	18 000
JONAS NÄSSENGRÄN 11			11	1
BYGGNADENS				

Plan 120

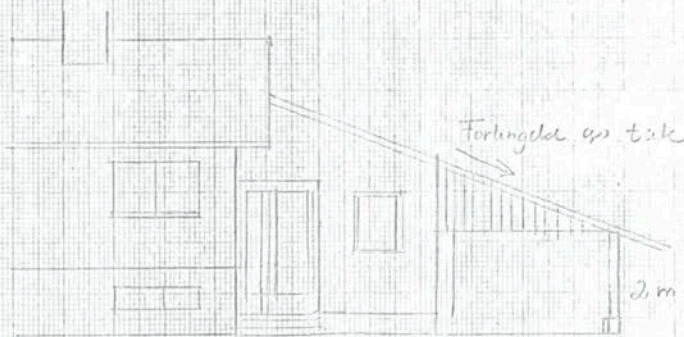


Skisse av garasje som tilbygg til huset.  
Løkke 2

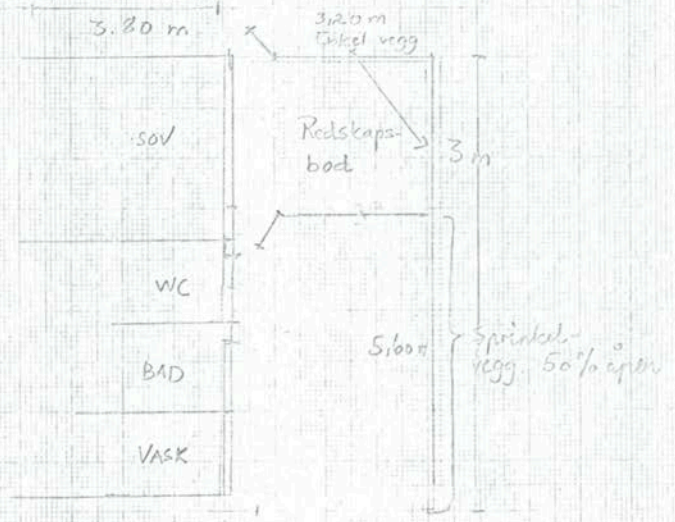
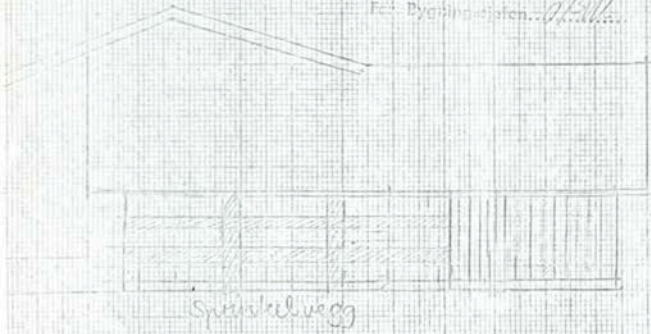


411 N G / 6789292  
132/245 BYG B8

Geomatikk



Sak 389/76 behandlet av  
R.N.V. DYGNINGSRÅD  
I møte 19/8-76  
Vedlikehold av tak/høyde  
For byggesaken



# RANA KOMMUNE

MO I RANA



BYGNINGSSJEFEN

SENTRALBORD 51111 - POSTBOKS 14 - MYRAVEGEN 2



4 11 NI / 6789294

Geomatikk

132/245 BYG B1

## FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr.1)

Arbeidssted	Lokka 2, Engo-Høgåsen
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Jan Mellingsen
Byggemelder	Helgeland Tegnecenter
Ansvarshavende	Henry Bye, Mosna

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

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

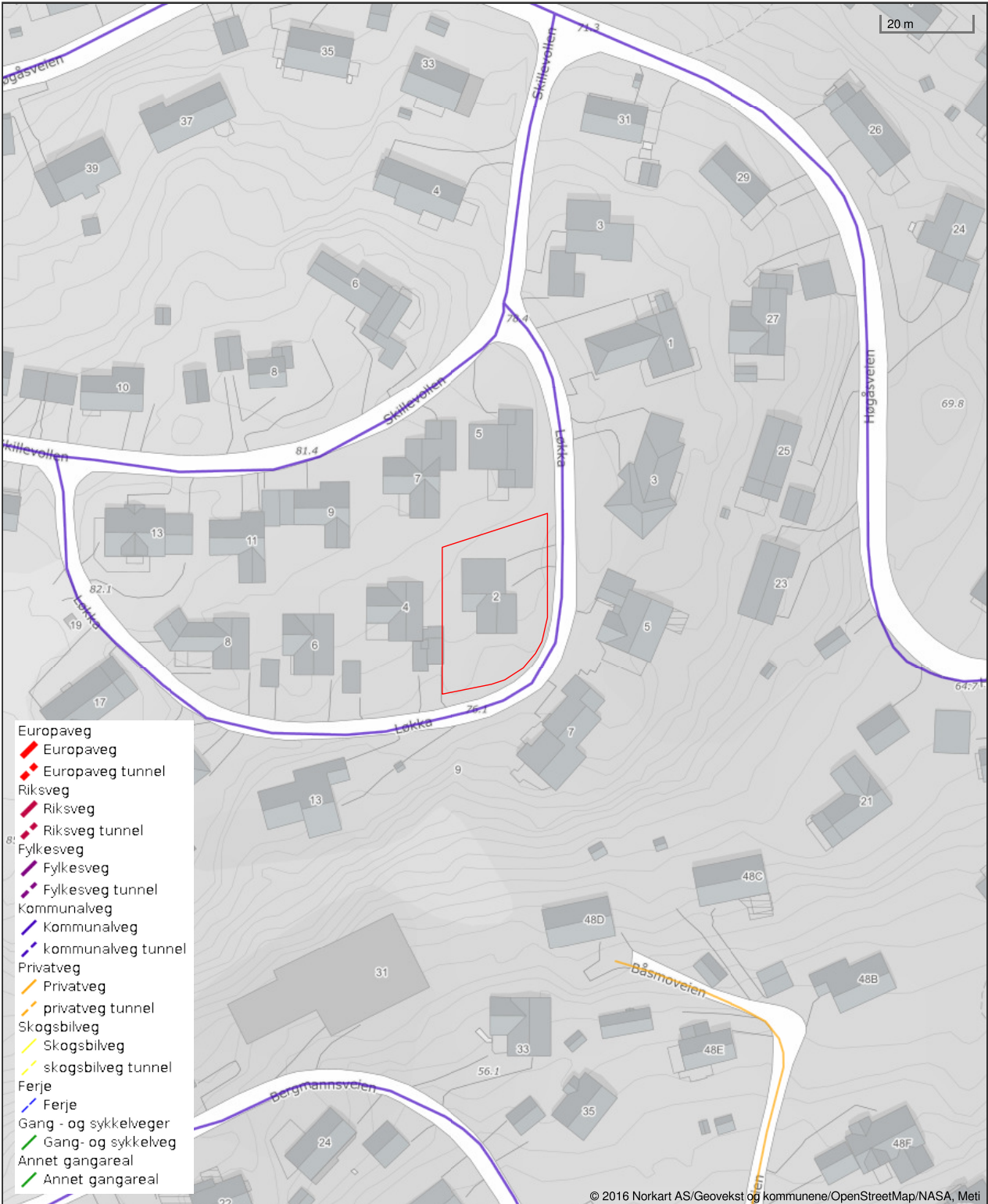
Merknader:

Gjenpart:  
Komm.kass.,  
Ingeniørvesenet

Mo i Rana, den 14/2 1975

Bjarne Østerdal

# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 132/245//



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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AKER	Beregnet areal	740.1
Etablert dato	04.03.1974	Historisk oppgitt areal	740
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	04.03.1974			132/49 (-740), 132/245 (740)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7357765.26	459990.6	0	Ja	740.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MELLINGEN JAN OLAV F260742*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

#### Vegadresse: Løkka 2

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8616 MO I RANA	Kirkesogn	10030301 Nord Rana
Grunnkrets	703 Høgåsen	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	7 Båsmoen/Ytteren		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11137970		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.02.1975
2	11137970	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	25.05.1987

#### 1: Bygning 11137970: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.02.1975

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	115
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.05.1974	22.03.1995
Tatt i bruk	14.02.1975	15.01.1900

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkka 2	H0101	132/245	192	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0
U01	0	64	0	64	0	0	0

## 2: Bygningsendring 11137970-1: Tilbygg, Tatt i bruk 25.05.1987

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.02.1985	21.02.1985
Igangsettingstillatelse	24.05.1987	24.05.1987
Tatt i bruk	25.05.1987	25.05.1987

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Løkka 2	-	132/245	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	20	0	20	0	0	0
U01	0	20	0	20	0	0	0

	<b>Rana kommune</b> Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: <a href="mailto:postmottak@rana.kommune.no">postmottak@rana.kommune.no</a>
	Dato: 18.06.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	<b>132</b>	Bnr:	<b>245</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Løkka 2, 8616 MO I RANA</b>						

### Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	2 år	2023	2023

Kommentar:

### Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2021	2021

Kommentar: Neste tilsyn fremskyndes til 2025, med begrunnelse i mulig eierskifte.

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status


### Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

### Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Nabolagsprofil

Løkka 2 - Nabolaget Høgåsen/Heimstenget - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skillevollen Linje 1	8 min	0.6 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	12 min	8 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	18 min	

## Skoler

Båsmo barneskole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	11 min	0.8 km
Ytteren skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	5 min	2.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 832 elever, 47 klasser	12 min	7.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	8 min	5.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

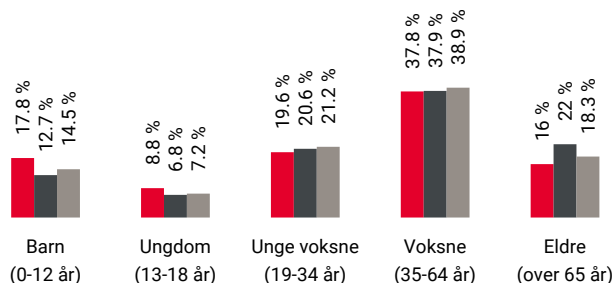
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høgåsen/Heimstenget	1 317	545
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år) 43 barn	11 min	0.8 km
Båsmo barnehage (0-5 år) 70 barn	15 min	1.2 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år) 74 barn	16 min	1.3 km

## Dagligvare

Bunnpris Båsmoen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min	1.1 km
Coop Extra Ytteren PostNord	5 min	2.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



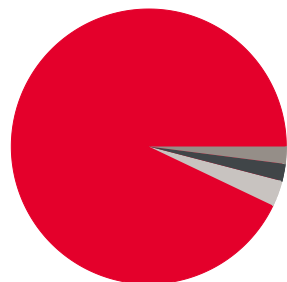
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

	Høgåsen fritidsarena ballplass Ballspill	2 min	0.1 km
	Skillevollen Idrettspark - Fotballbane Fotball	11 min	0.9 km
	Feel24 Mo Ytteren	5 min	
	Family Sports Club Mo i Rana	10 min	

## Boligmasse



- 92% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester



Fjordsenteret

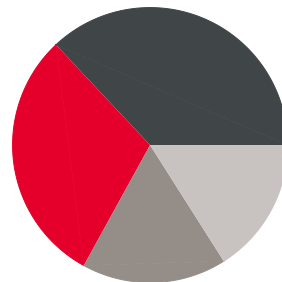
11 min



Ditt Apotek Ytteren

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



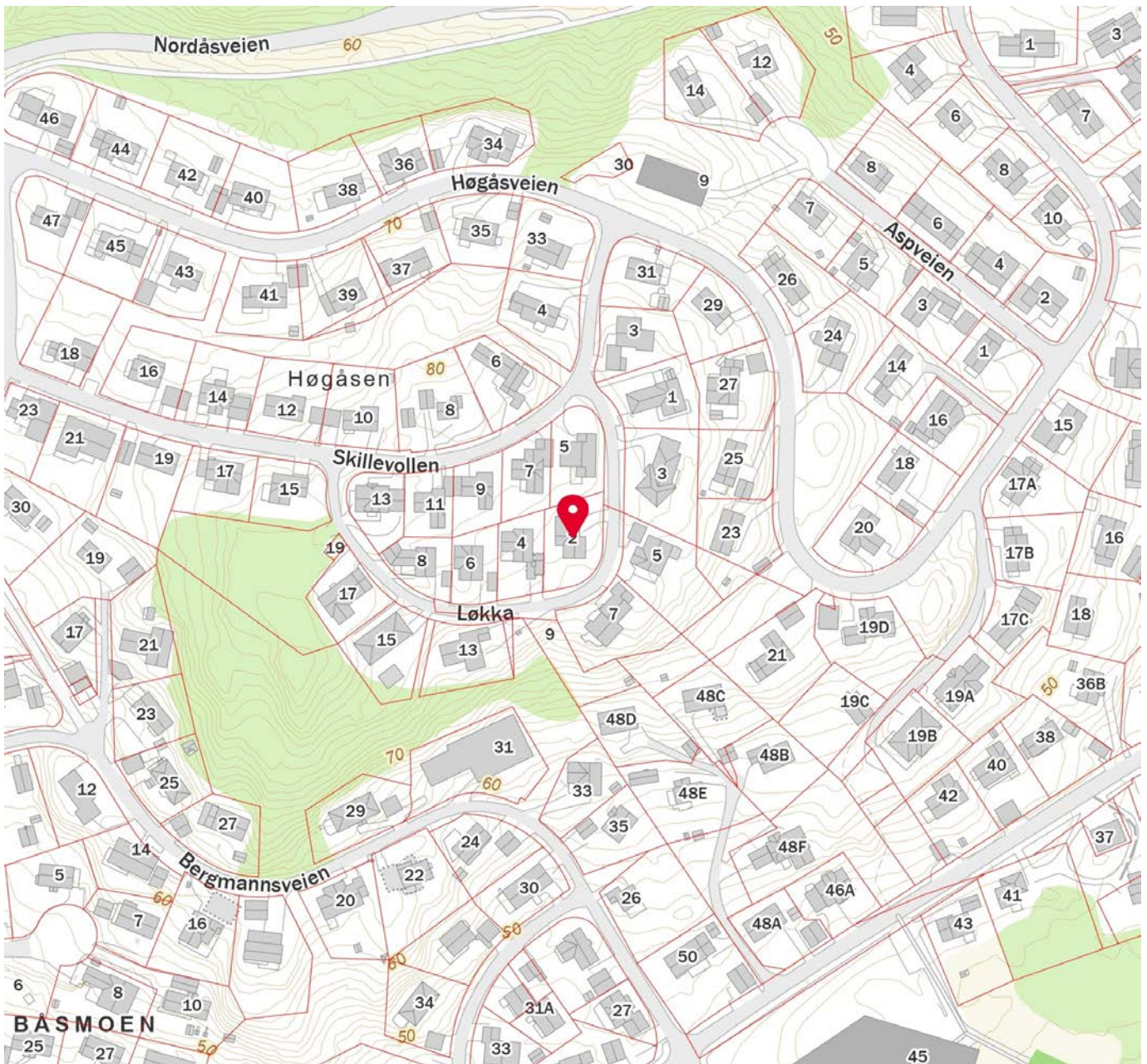
0%

44%

- Høgåsen/Heimstenget
- Mo i Rana
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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: Løkka 2  
8616 MO I RANAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710  
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre