



aktiv.

Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA

**Praktfull og særegen villaeiendom
med fjordutsikt og lang solgang**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343
E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Omkostn.: Kr 313 890,-
Total ink omk.: Kr 12 813 890,-
Selger: Marius Răzvan Moldovanu
Natalia Sofia Moldovanu

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 397/416 kvm
Tomtstr.: 1092 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 65
Fnr.: 541
Oppdragsnr.: 1807260081

Sankthanshaugen - villaeiendom med fjordutsikt og lang solgang

Eiendommen her i Skoginspektør Nilsens vei besitter et lite stykke lokalhistorie, da den i sin tid ble bebygget på vegne av A/S Norsk Jernverk, tiltenkt som bolig for en av deres ingeniører. Gjennom tidenes løp har stedet vært benyttet både som kurssted og bolig, og noen vil nok kjenne stedet som "messa".

- Eiendommen skille seg ut av flere grunner;
- Særegen, og stilfull arkitekttegnet bolig.
 - Sentral beliggenhet i sentrums populære boligstrøk på Sankthanshaugen.
 - Eiendommen har nydelig fjordutsikt og lang solgang.
 - Alle rom er utover det vanlige romslige.
 - God leieinnteker fra hybel i sokkeletg.

En selskapelig bolig som kan huse en stor familie, så vel som godt med gjester.

Ta kontakt for avtale om privatvisning.



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning24

Om eiendommen28

Tilstandsrapport43

Egenerklæring92

Forbrukerinformasjon 136

Budskjema 137



Eiendommen ligger tilbaketrukket plassert, men utsyn til nærliggende områder bla. Ranfjorden med flotte fjellomgivelser.



Bo godt i historiske omgivelser

Huset inneholder et lite stykke lokalhistorie, da det opprinnelig ble oppført på vegne av A/ S Norsk Jernverk. Eiendommen har i tidenes løp vært i bruk både som bolig og kurssted, og noen vil gjenkjenne bygget som "messa". I dag kjenner de fleste eiendommen som den praktfulle villaeiendommen den er.



Allrommet

Rommet hvor de gode stunder med familien skapes!

Arealet ligger inntil kjøkkenet, og har vært i bruk både som lekerom, lese krok med leksehjelp, stue og mer til.



Legg merke til den flotte plassbebygde hyllen som er malt og satt i stand. Sammen med det originale gulvet som er pusset ned og lakkert utgjør dette en pen modernisering av rommet.







Her ser man ett av husets bad. Dette badet er det som er mest i bruk i dag, og legger rett ved trappen øverst i 2.etasje.





Vaskerom med biinngang; praktisk plassert ved adkomst fra garasje og innkjørselen.





Totalt har eiendommen tomt på ca 1092 kvm. å boltre seg på. Stort hageområde og romslig innkjørsel på eiendommen.





Dette er et selskabelig hus med rom for en stor familie, og det er svært god plass for mange gjester til bursdagsfeiring så vel som til middagsselskap og fest.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 397 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 416 kvm

TBA: 57 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 kvm Stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel), bad (hybel), gang (hybel), gang, dusjrom, bod 1 (hybel), bod 2 (hybel), bod og bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 149 kvm Vaskerom, kjøkken, stue 1, stue 2, spisestue, vindfang, toalettrom, hall m/ trapp og trapperom, kjølerom/bod.

BRA-e: 19 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 122 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad 1, bad 2 og gang.

3. etasje

BRA-i: 53 kvm Uinnredet loft 1 og uinnredet loft 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 kvm Terrasse og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at ca. 67 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/ skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1092 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er godt opparbeidet med gressplen og hage som er beplantet med div. busker og trær. Stor hage som rommer godt med plass på nersiden av huset. På fremsiden finner man gårdsplassen og innkjørsel som er steinbelagt. Gårdsplassen er delvis inngjerdet.

Tomtens areal er ihht. matrikkelutskrift fra Rana kommune.

Regulering av festeavgift

Tomten fremfestes av Rana kommune. Beløp for festeavgiften er derfor inkludert i kommunale avgifter (med kr 3584,- pr år).

Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Avgiften reguleres etter konsumprisindeksen. Det er ikke utført et engangsløfte av festeavgiften. Festeavgiften reguleres neste gang året 2029. Det mulighet for innløsning av tomten. Ønsker du oppdatert innløsningspris, kontakt Rana kommune.

Festetiden er avtalt til 100 år fra festekontraktens inngåelse, dvs. frem til 13.10.2048. Dersom det ikke lages ny festeavtale, forlenges festeavtaler videre på Tomtefestelovens betingelser.

Dersom kjøper handler med formål om næringsvirksomhet, kan festeavgiften endres fra ovennevnte beløp. Festekontrakt om næringseiendom vil ofte ha bestemmelser om at festeavgiften kan reguleres på annen måte enn etter konsumprisindeks. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell

innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Fstekontrakt datert

13.10.1948.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs et høydedrag på toppen av boligfeltet St Hanshaugen, i sentrale Mo i Rana. Nærområdet kan betegnes som rolig og barnevennlig, med få minutters gange til alt sentrum har å tilby, så som; parker og torg, kjøpesentre og butikker, spisesteder og restauranter, badelandanlegg med fotballbaner og idrettshall, offentlige kontorer, buss-, tog - og taxiforbindelse m.v. Det er kort vei til nærmeste barneskole som ligger på Lyngheim, og barnehage som er å finne ca 350 m fra boligen. Kort vei også til rekreasjonsområde Talvikparken med sykkeløype og tuftepark, samt populære Promenaden som strekker seg langs fjordkanten ved Havmannen og som har en moderne lekeplass.

Adkomst

Se kart i finnannonsen. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/ kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av bindingsverk/ reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med teglstein. For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 12 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Noen viduer og dør som burde byttes etterhvert. Reg i takst.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Ingen punkterte vinduer , men av gamle tipe og det blir ofte kondens.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Kondens i vegen u utleie delen, vegen med ingangsdøren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: GS malerservice

Beskrivelse av arbeidet: fukt behandling, ny sparkling og

maling.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: recover
Beskrivelse av arbeidet: Riving-Nødvendig riving for å avdekke skadeomfanget må iverksettes, dette utføres parallelt med fuktmålinger før og underveis. Rengjøring-Rengjøring og desinfisering for avfukting og gjenoppbygging. Sluttvask.
Tømrerarbeid-Gjenoppbygging i hht avdekket skadeomfang. Tørking-Avfukting før gjenoppbygging.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:
1. . Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Haukland rør og service
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmeanleg/radiator.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: sinus / Nilsen Elektro
Beskrivelse av arbeidet: trekt nye kurs til montering av spabad, ny kjøkken og varme pompe.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. leilighet med 1 søv. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det

er utført målinger for boligen? Ja. ligger i boligmappa.

Generelt
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Innhold
Velkommen til en anledning av de sjeldne!

En praktfull villaeiendom beliggende på det som må kunne sies å være byens flotteste tomt?
Kombinasjonen av sentrale og rolige omgivelser, lang solgang og nydelig fjordutsikt er med på å underbygge nettopp det.

Eiendommen her i Skoginspektør Nilsens vei skiller seg ut fra andre eiendommer allerede ved inngangspartiet; her er det nemlig tre adkomster til boligen. Den som er flittigst i bruk i det daglige er inngang ved garasje, via boligens vaskerom som ligger vegg-i-vegg med kjøkkenet. Adkomsten er praktisk av flere årsaker; lett fremkommelighet med handleposer fra bilen inn til kjøkkenet, og ikke minst når man kommer hjem fra turer i fjell- og mark eller med våte barnehageklær. Bare å hive til vask eller henge til tørk i det du er entrer boligen. Den andre adkomsten er gjesteinngangen som tar deg rett inn til en romslig entre med tilliggende toalettrom, stue og allrom. Allrommet ligger delvis i åpen løsning med kjøkkenet. Elegant adskilt med spiler. Allrommet er et kreativt rom med mang bruk; av nåværende eiere har det vært benyttet som lekerom for barna mens mor og far kokkelerer i rommet ved siden av; og er i fremtiden tiltenkt som et sosialt arbeidsrom feks. for skoleeleven eller ved behov for hjemmekontor. Hovedetasjen har to romslig og flotte stuer som begge har store vinduer vendt ut mot

hagen. Den først av de ligger rett ved kjøkkenet, har fantastisk utsikt og god romfølelse. Huset må sies å være av den selskapelige sorten, med arealer til å kunne ivareta mange gjester til samme tid - blant annet kan det fremmes at det er plass for en stor spisestue. Videre fra spisestue når man stue som er delt i to soner. Her kan utsikten nytes med deilig varme fra den vedfyrt peisen. Gulv i stuer er slipt ned og satt inn i en lysnende lakk; noe som har gitt rommene et moderne, og samtidig originalt stilfullt preg. Dette kombinert med detaljer som den plassbebygde hyllen over tv og i allrommet, gir huset et særegent flott uttrykk.

I andre etasje finner man hele fem soverom tilknyttet hoveddelen av huset. Disse er romslig og flere av de er oppusset. Fra to av soverommene er det utgang til balkong; nok en gang kommer den flotte fjordutsikten til syne. Det er to bad i andre etasje, og disse er plassert i hver sin ende av bygget, noe som gir god dekning fra alle soverom.

I sokkeletasjen når man areal som er benyttet til utleie. Arealet har egen inngang fra utsiden, men nås også innvendig i boligen, slik at man kan velge om man ønsker å benytte hele huset til eget bruk. Her finner man adkomst/ stue/ kjøkken i åpen løsning, soverom og bad. Fra hoveddelen har man benyttet seg av bod, dusjrom og fyrrom som ligger i sokkeletasjen.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og sentralt til, i byens attraktive boligstrøk på St Hanshaugen. Her kan bilen parkeres og du når fortsatt alt sentrum av Mo i Rana kan tilby på få minutters gange. Det er tett nærhet til blant annet rekreasjonsområdet Talvikparken, sentrum av byen, barneskole på Lyngheim, ungdomsskole i sentrum, barnehage,

badeland med idrettsbaner, butikker, spisesteder, kino, teater, vinbar m.v. Området kan samtidig betegnes som rolig og barnevennlig. Tomten i seg selv er i overkant av ett mål, slik at her er det god plass for en familie å kunne plante sine røtter.

En tomt, bolig og beliggenhet som dette er sjeldent å få hånd om da den gjerne følger generasjoner. Grip muligheten, kom å se med egne øyne for en praktfull eiendom dette er.

Historikk
Den flotte eiendommen i Skoginspektør Nilsens vei sto ferdig året 1949. Huset inneholder et lite stykke lokalhistorie, da det opprinnelig ble oppført på vegne av A/ S Norsk Jernverk. Eiendommen har i tidenes løp vært i bruk både som bolig og kurssted, og noen vil gjenkjenne bygget som "messa". I dag kjenner de fleste eiendommen som den praktfulle villaeiendommen den er.

Huset ble i sin tid tegnet av Blakstad og Munthe-Kaas, som var kjente arkitekter på den tiden. De tegnet også Kunstnerens hus og Rådhuset i Haugesund. I 1968 ble huset påbygget av en dansk arkitekt som het Poulsen. Videre ble det i 1993 ombygget med en noe modernisert fasade. Hele tiden har man holdt seg tro med den opprinnelige byggestilen, og valgt å fremme husets karakter. Innvendig skiller eiendommen seg ut med flere stuer, og alle rom i hele boligen er av særs god størrelse. Eiendommen har en meget nyttig og selskapelig planløsning med sine store arealer.

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:

- nedløp og beslag: Det ble ikke observert snøfangere på sørsiden av garasjen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/ tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det skal være snøfangere på tak hvor det er fare for at snø/ is-ras kan medføre skade.
- veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konsekvens/ tiltak: Musesperre må etableres.
- takkonstruksjon/ loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon. Det er stedvis fuktskjolder i taktro og gulv på kaldloft. Det er fuktmålt men ikke funnet unormale verdier. Konsekvens/ tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Betongtrapp har mindre sprekker/ skader. Det mangler deler av rekkverk samt skifertrinn er skadet. Konsekvens/ tiltak: det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri. Påviste skader må utbedres.
- garasjeport er treg. Tiltak: Avviket må utbedres.
- overflater: deler av parkett er ikke lakkert i kjøkken. Det mangler fugemasse på flisgulv ett par steder i kjøkken og vaskerom. Skade i vegg/ foring ved ytterdør i underetasjeEllers noen mindre avvik på overflater som manglende lister, stedvis mindre sprekker i parkett og veggplater og lignende. Tiltak: Avvikene bør utbedres.
- etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Henviser

- til side 15 i Tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser av målinger og hvor de er utført.
- Konsekvens/ tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist saltutslag på vegger i underetasje samt det er med fuktindikator påvist forhøyede verdier i betonggulv og nede i vegger mot terreng. Forhøyede fuktverdier i eldre kjellere er ikke uvanlig pga manglende fuktsperre i grunnen. Fukt fra grunnen kan da trekke opp i betongen. Oppforet tregulv er den sammenheng en risikokonstruksjon. Det er gjort indikatorsøk på oppforede gulv, fuktmålt i svill i inspeksjonsluke i soverom og i lekt under dør til gang uten å finne unormale verdier. Konsekvens: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 - krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. På grunn av vanskelig adkomst er krypkjeller kun observert fra luke og det taes forbehold om at det kan være avvik som ikke er obsevert. Konsekvens/ tiltak: bedre ventilering må etableres. Fuktsperre på bakken bør etableres. Krypkjeller bør undersøkes nærmere.
 - innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Se mål i Tilstandsrapportens side 18. Bygget fungerer med avviket. Vær obs ved bruk.
 - innvendige dører: det er noen løse dørhåndtak. Avvik må utbedres.
 - 2.etasje, bad: det er påvist at flisfuger har riss/ sprekker. Det er skader i silikonfuger. Undersøkes

- nærmere og fuger må utbedres.
- 2.etasje, bad, overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det mangler flere mosaikkfliser i dusj. Fuger er utvasket. Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Manglende fliser og utvaskede fuger må utbedres.
 - 2.etasje, bad, sluk/ membran/ tettesjikt: Det er påvist mangelfull/ feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.Det er utette rørgjennomføringer i våt sone. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
 - 2.etasje, bad, sanitærutstyr og innredning: Toalettsete er knekt. Avviket må utbedres.
 - 2.etasje, bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - 1.etasje, avtrekk: det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. nsekvens/ tiltak. Om mulig bør det etableres mekanisk/ forsert avtrekk ut fra kokesonen.
 - sokkel, avtrekke, stue/ kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er dårlig sug i ventilator. Om mulig bør det etableres mekanisk/ forsert avtrekk ut fra kokesonen. Ventilator bør undersøkes nærmere.
 - 1.etasje, toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/ 1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f. eks. luftespalte ved dør e.l.
- 1.etasje, kjølerom/ bod: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Kjølerommet er ikke bygd som ett rom i rommet. Det er fuktmerker nede i hjørner. Det ble fuktmålt og observert forhøyede fuktnivåer. Det ble målt 17,2% fuktighet, som er helt opp mot risikonivåer for dannelse av sopp og råte. Konsekvens/ tiltak: det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Hvis rommet skal brukes som kjølerom må konstruksjonen undersøkes nærmere.
 - vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er deler av vannrør i krypkjeller som ikke er isolert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Isolering av vannrør må utbedres/ kompletteres.
 - avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avløpsrør i krypkjeller med dårlig understøttelse/ oppheng. Ett blendet avløpsrør er tapet i 2. etasje. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvikene bør utbedres.
 - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
 - Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/ alder/ løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre (den røde stiplede linjen), så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/ eller skjevheter i muren. Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3:

- vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/ råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i stue er råteskadet. Enkelte koblete vinduer er noe slitt/ fuktskadet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- dører: Det er påvist dør(er) med fukt/ råteskader. Skyebalkongdør i stue er fukt/ råteskadet. I følge eldre tilstandsrapport ble det observert smeltevann fra utedelen til varmepumpe som fryser/ trenger inn i døren til sokkeletasjen. Konsekvens/ tiltak: Lokal utbedring/ utskifting av fukt/ råteskadet treverk. Avvik holdes under oppsikt.

- 1.etasje, vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for

å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/ membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er tilnærmet ikke fall på gulvet, samt det er terskelløst mellom vaskerom og kjøkken. Det er ikke observert membran. Det er utette rørgjennomføringer i gulv. Det er ikke avtrekk fra rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/ membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- 2.etasje, bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dusjnasje er avgrenset med oppkant og det er lastsluk i dusjnasje. Det er dermed ikke avrenning til sluk for øvrige badet. Det er utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er skadde og mugg i fuger/ silikonfuger. Vindu har fuktskade. Det er ikke avtrekk fra badet, kun ventil. Badet er i daglig bruk men gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- sokkel, bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utette rørgjennomføringer. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er knust sokkelflis samt skadde silikonfuger mellom sokkel og gulv. Badet er i daglig bruk men

gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- sokkel, dusjrom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er kommet opp en el-kabel i hjørnet på dusjen. Det er ikke avtrekk. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. El-kabel må undersøkes nærmere av elektriker. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm. må dokumenteres.

- pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe. Det er påvist riss i overflate. Feieluke er skadet. Konsekvens: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det er ukjent hvilket pipeløp den skadde feieluka på kaldloft gjelder. Avvik må undersøkes og eventuelt utbedres.

sluk m.m. må dokumenteres.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- taktekking: snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

- balkonger/ terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/ terrasser når den er snøfri.

- 1.etasje, vaskerom: det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- tilliggende konstruksjon våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Forholdt som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet leses fra Tilstandsrapportens siden 35. Dette punktet gjelder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som bygningskyndige har oppdaget.

Tilstandsrapport

Det er innhentet to tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommen. Den siste rapporten er utført av Helgeland BBL med befaringsdato 13.01.26, og det er denne rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Den andre rapporten hadde befaringsdato 27.11.23 og er utarbeidet av Mo Takst As; denne rapporten er utløpt på dato og ligger ikke som et vedlegg i salgsoppgave. Dersom denne ønskes oversendt; kontakt megler.

For mer informasjon henvises til egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. oppdaget.

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 i kjøkkenet og jacuzzi medfølger i handelen. Hvitevarer: kjøleskap med frysedel, komfyr, micro, kaffemaskin, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor.

Parkering

Parkering på egen tomt/gårdsplass og garasje.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker. Vi besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/ boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det er ikke utført radonmåling for noen deler av denne eiendommen. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-vann konverter, vedfyring og annen elektrisitet. Boligen har vannbåren varme til radiatorer. Varmeanlegget styres av Panasonic Aquarea fra 2018. Alle radiatorer, foruten om to i stue under vindu, er byttet ut.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 500 000

Omkostninger kjøper

12 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

312 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

313 890 (Omkostninger totalt)
330 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
333 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 813 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 830 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 833 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 33 658 for år 2024.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er opplyst pr. 15.12.25 og er en prognose for året 2024. Beløpet inkluderer festeavgift, eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyrer fordelt slik;

Festeavgift kr 3584,-
Eiendomsskatt kr 8400,-
Vann- og avløpsgebyrer kr 21675,-

Renovasjon tilkommer og faktureres direkte fra eksternt leverandør som opplyser pr. 16.12.25 at husholdningsrenovasjon årsgebyr kr 7191,- fordelt på 4 terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 580 127 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 320 509 for år 2024.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 65, festenummer 541 i Rana kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/

avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/65/541:
15.03.1949 - Dokumentnr: 404 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 167
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2023 - Dokumentnr: 1360338 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS
Org.nr: 979 158 580
Elektronisk innsendt

13.05.1992 - Dokumentnr: 2381 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygge godkjente tegninger dat. 1949, ikke avsluttet med ferdigattest.
Det foreligger bygge godkjente tegninger dat. 1967 for tilbygg, ikke avsluttet med ferdigattest.
Det foreligger bygge godkjente tegninger dat. 1993 for mindre fasadeendringer, ikke avsluttet med ferdigattest.

Ihht. pbl. §21-10 er det ikke lengre mulig å få utestedet ferdigattest for tiltak som er tillatt før 01.01.1998. Boligeiendommen er dermed lovlig

oppført, men det må ihht. Rana kommune formelt foreligge brukstillatelse for at boligen skal kunne tas i bruk. Eiendommen har brukstillatelse for enebolig og garasje dat. 03.04.2024.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring dat 08.03.2022, hva gjelder søknad om areal i sokkeletasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Tilstandsrapporten har følgende kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Andre endringer:
- Deler av vegg mellom vaskerom og kjøkken er fjernet.
- Vegg mot ytterdør på vaskerommet er fjernet.
- Vinduet på stuen er større enn på fasadetegningene.
- Det er ikke søkt bruksendring fra påkledningsrom til loftsstue.

Det bemerkes at det kan mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer. Det foreligger tegninger fra 17.08.1993 der det er tegnet inn en frittliggende garasje sør øst for huset og denne er ikke oppført. Bygningsstatus: Bygging avlyst. (Kilde: Kartverket).

Kjøper overtar ansvar/ søknad/ kostnad og evt. risiko for ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre (den røde stiplede linjen), så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommunedelplan under arbeid KDPBU2024.
Kommunedelplan for byutvikling.

Selger har mottatt nabovarsel om rehabilitering og endring/utvidelse av eksisterende bygg i Doktorbakken 9. Ta kontakt med megler for oversendelse av fullstendig nabovarsel med tegninger.

Adgang til utleie

Eiendommen er i sin helhet utleid til to leietakere.

Hoveddelen har inngått leiekontrakt med avtalt leiesum kr. 20.000,-pr. mnd. Leieforholdet startet 12.02.2025 og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i. Leietaker tegner eget strørabonnement. Vann, avløp, internett og kabel-tv er inkludert i leien. Avtalt depositumsbeløp kr 50.000,-. Dyr er tillatt i første etasje, ikke i andre. Leietaker betaler for strøm for hele huset, og får tilbakebetalt fra den andre leietakeren i etasjen

under et gitt beløp hver måned. Avtalen har 1 års fast (bindingstid) kontrakt, med mulighet for forlengelse etter det.

Hybelen har inngått leiekontrakt f.o.m med leiesum kr. 11.500,- pr. mnd. Avtalen gjelder fra 08.10.2024. Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i. Strøm betales etterskuddsvis hver måned. Utleier fremlegger dokumentasjon som viser hva leier skal betale. Vann, avløp, internett og kabel-tv er inkludert i leien.

Dersom nye eier ikke ønsker å overta leieforholdene, må det inngis bud med forbehold om at leieforhold skal avsluttes. Videre må det avtales at overtagelse blir etter leietagere har flyttet ut fra eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning

som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Ansvarlig megler bistås av

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

04.03.2026

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA
 RANA kommune
 gnr. 20, bnr. 65, fnr. 541

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 416 m² BRA-i: 397 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 28.01.2026 Oppdragsnr.: 10865-1429 Referansenummer: AX1104
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Helgeland BBL
Postboks 1013 Sentrum
8602 MO I RANA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen

Uavhengig Takstingeniør

jrh@helgelandbbl.no

911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen

Uavhengig Takstingeniør

oak@helgelandbbl.no

970 88 493



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med tegltakstein.
Tegltakstein fra ca. 1993/1998 opplysninger hentet fra eldre boligsalgsrapport.
Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyrer av ukjent alder Takstige i metall. Det er snøfangere på taket på hovedhus.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning av ukjent alder.
Saltakkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke til kaldloft i gang i 2. etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumskledde vinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass.
Bygningen har 2 malte hovedytterdører i hovedetasje, malt hovedytterdør i underetasje, aluminiumskledd balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre i hovedetasje, 2 dobbelfløyede balkongdører i 2. etasje samt panelt boddør i tre til garasje. Terrasse på ca 55m² av betong og naturstein med adkomst fra stue og kjøkken.

2 stk luftebalkonger i 2. etasje på ca 1m² hver, av tre med rekkverk av stål.
Betongtrapp kledd med skifer opp til entrèdør. Rekkverk av stål.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Underetasje:
Innvendig er det gulv med beleg, flis og betong.
Veggene har malte flater og strie, malt mur/betong.
Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur/betong

Hovedetasje:
Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.
Veggene har malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

2. etasje:
Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.
Veggene har malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag, elementdekke og støpt dekke.
Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i underetasje og hovedetasje.
Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp. Det er åpen peis i stue.
Sotluker i kjeller samt feieluker på kaldloft.

Siste feiing utført i 2021 for det aktive pipeløpet. 2019 for inaktivt.

Siste tilsyn utført i 2021 uten avvik. Inaktivt løp hadde fram til 2019 tilkoblet en fyrkjele, i følge Rana feieveesen.
Kjelleren har en del betonggulv, og en del oppforet platekledd gulv med beleg.
Vegger mot terreng er av betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under betong/elementdekke.
Adkomst via luke på bad.
Malt tett tretrapp med repos mellom hovedetasje og 2. etasje. Trinn er kledd med teppebelegg. Rekkverk av spiler.

Malt tett tretrapp mellom underetasje og hovedetasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Noen fyllingsdører i underetasje.

VÅTROM [Gå til side](#)
Vaskerom
Vaskerom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger er dekket med malte plater og tak er kledd med himlingsplater.
Det er plastsluk.
Det er innredning med slette fronter og nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Eldre baderom med flislagt gulv med varme, veggene har fliser og malt glassfiberstrie, malt glassfiberstrie i tak.
Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjnise med glassvegg. Håndduktørker.
Det er plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.
Det er fall til sluk i dusjnise.
Ingen dokumentasjon på badets oppføring eller produkter foreligger.
I følge eldre takst ble det gjort tiltak i dusjnise i 2012.
Fuktmåling ble utført fra luke bak vask uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%

Bad
Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Veggene har fliser. Taket er malt glassfiberstrie med downlights.
Det er mosaikkfliser på gulv med varmekabler. Det er 15mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Det er flislagt oppkant under terskel på ca 25mm med ukjent tetting.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med glatte fronter og nedfelt servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjvegg. Det har tidligere vært badekar som er fjernet.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%

Bad (Hybel)
Eldre baderom med flislagt gulv med varmekabler, veggene har malt glassfiberstrie. Himlingsplater i tak.
Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.
Det er plastsluk med synlig smøremembran.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ca 5mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved sluk.
Terskel på ca 20mm.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%.

Dusjrom
Dusjrom med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Rommet har flislagt gulv med flissokkel, malte murvegger og tak.
Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ca 20mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Oppkant ved terskel på ca ca 35mm.
Det er soilsluk med ukjent tettesjikt

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har fliser på gulvet med varmekabler og sluk. Det er malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, ventilatorhette med kullfilter og komfyrvakt. Rustfritt kjøle/fryseskap med vann/is automat, kjøleskuffer, oppvaskmaskin samt vannstoppsystem. Det er integrert micro, stekeovn, kaffemaskin og vinskap. Det ble målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag.
Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Plate mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er kledd med fliser. Veggene har fliser og malt flater.
Himlingen har malte flater.
Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det ble målt med fuktindikator på gulvet uten forhøyede verdier.
Bod/Kjølerom med panelte vegger og tak. Belegg på gulvet. Det mangler kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran plassert i teknisk rom i underetasje.
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og styrt avtrekk fra bad.
Det er en Frico viftekonvektor plassert i gang i hovedetasje.
Det er Panasonic luft/vann varmepumpe fra 2018, innstallert i 2023 i følge eier, plassert i teknisk rom i kjeller.
200/100 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020.
Det var ved befaringen ett spabad på terrassen. Badet er ikke funksjonstestet.

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i de fleste rom. I følge eldre takst er alle radiatorer byttet, foruten 2 i stue.
Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i bod i underetasje.
Det er i tillegg ett sikringsskap i kjøkken i hovedetasje samt ett i teknisk rom i underetasje og ett i garasjen.
Det elektriske anlegget ble sist kontrollert 28.02.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, i følge Linea.
Det ligger 23 dokumenter på Boligmappa.no

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra ukjent dato.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres inn i muren og ned under bakken i rør
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning
av dreneringen og fuksikring av grunnmur.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med
unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.
Forstøtningsmur mellom vei og innkjørsel.
Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2000 opplyses det i tidligere salgsrapport.

I flg. opplysninger fra Rana Kommune er det dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre, så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Målt rekkverkshøyde på balkonger i 2 etasje til 87 cm.
Mangler del av rekkverk på trapp ved inngangspartiet. Målt rekkverkshøyde til 87 cm. Det mangler også rekkverk på enden av terrasse.
Brannslukningsapparater fra 2006.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	416 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	416 m²
Totalpris	12 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

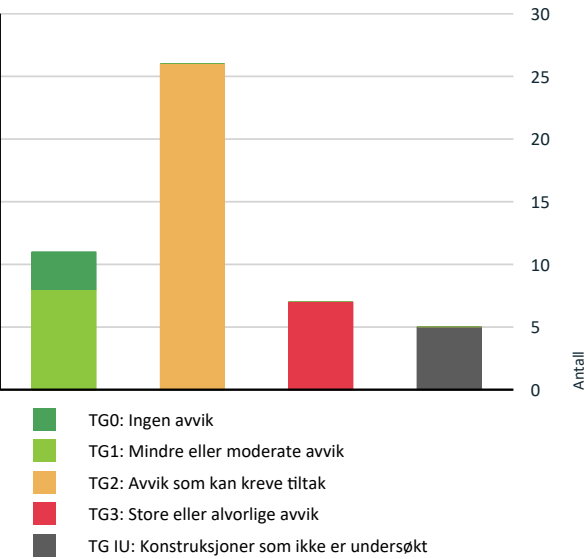
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger oppdaterte tegninger, pr 21.03.2024, tegninger av bruksendring i underetasje, datert 03.04.2019 samt byggetegninger fra 19.10.1967.

Deler av vegg mellom vaskerom og kjøkken er fjernet.
Vegg mot ytterdør på vaskerommet er fjernet.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.1949.
Det foreligger brukstillatelse for enebolig, datert 03.04.2024
Det foreligger ferdigattest for bruksendringer i underatesje, datert 08.03.2022.

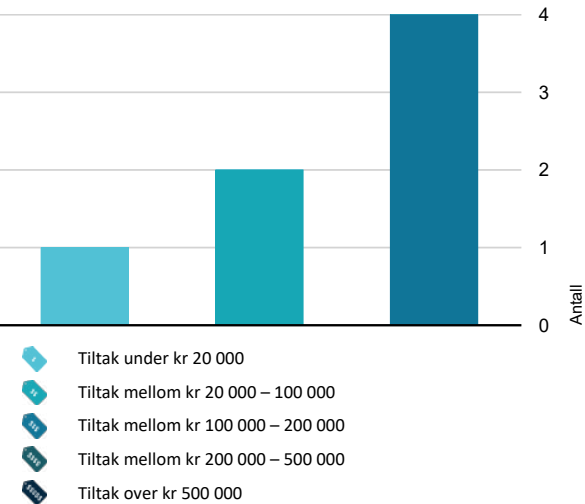
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad (Hybel) > Generell	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Garasje	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom/bod > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1949

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 02.08.1948 og ble registrert tatt i bruk den 28.11.1949. Selger har sendt inn søknad om brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig for eget bruk og utleie

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein.
Tegltakstein fra ca. 1993/1998 opplysninger hentet fra eldre boligsalgsrapport.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyrer av ukjent alder Takstige i metall. Det er snøfangere på taket på hovedhus.

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

Det ble ikke observert snøfangere på sørsiden av garasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det skal være snøfangere på tak hvor det er fare for at snø/is-ras kan medføre skade.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

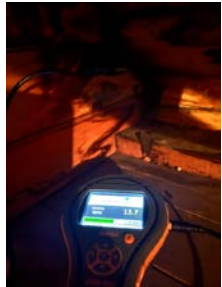
Saltakkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke til kaldloft i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er stedvis fuktskjolder i taktro og gulv på kaldloft. Det er fuktmålt men ikke funnet unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumskledde vinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i stue er råteskadet. Enkelte koblede vinduer er noe slitt/fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Bygningen har 2 malte hovedytterdører i hovedetasje, malt hovedytterdør i underetasje, aluminiumskledd balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre i hovedetasje, 2 dobbelfløyede balkongdører i 2. etasje samt panelt boddør i tre til garasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Skyvebalkongdør i stue er fukt/råteskadet

- I følge eldre tilstandsrapport ble det observert smeltevann fra utedelen til varmepumpe som fryser/trenger inn i døren til sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

- Avvik holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i skyvttett



Ytterdør hovedetasje



Ytterdør hovedetasje



Ytterdør underetasje

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 55m² av betong og naturstein med adkomst fra stue og kjøkken.

2 stk luftbalkonger i 2. etasje på ca 1m² hver, av tre med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp kledd med skifer opp til entrèdør. Rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler deler av rekkverk samt skifertrinn er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Påviste skader må utbedres.



TG 2 Garasje

Garasjen har støpt gulv, en murvegg samt eternittkledde vegger og tak.
Leddport av tre med motorstyring.
Elbiller i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeport er treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Underetasje:

Innvendig er det gulv med belegg, flis og betong.
Veggene har malte flater og strie, malt mur/betong.
Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur/betong

Tilstandsrapport

Hovedetasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.
Veggene har malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

2. etasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.
Veggene har malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av parkett er ikke lakkert i kjøkken
Det mangler fugemasse på flisgulv ett par steder i kjøkken og vaskerom.
Skade i vegg/foring ved ytterdør i underetasje
Ellers noen mindre avvik på overflater som manglende lister, stedvis mindre sprekker i parkett og veggplater og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag, elementdekke og støpt dekke.
Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i underetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik i underetasje, hovedetasje og 2. etasje.
Det ble målt 8mm i stue i underetasje i hele rommet.
Det ble målt ca 10mm i kjøkken i hovedetasje i hele rommet.
Det ble målt 15 mm i loftstue i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp. Det er åpen peis i stue. Sotluker i kjeller samt feieluker på kaldloft.

Siste feiing utført i 2021 for det aktive pipeløpet. 2019 for inaktivt. Siste tilsyn utført i 2021 uten avvik. Inaktivt løp hadde fram til 2019 tilkoblet en fyrkjele, i følge Rana feievesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.
- Feieluke er skadet.

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjeller samt under feieluker på loftet. Kjøkkeninnredning er nærmere enn 30 cm fra sotluke i kjeller.

Feieluke på kaldloft er skadet.

Det er riss i puss på puss på pipe på kaldloft.

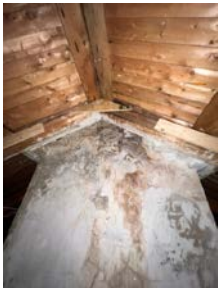
Konsekvens/tiltak

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

Det er ukjent hvilket pipeløp den skadde feieluka på kaldloft gjelder. Avvik må undersøkes og eventuelt utbedres.

Avik må undersøkes og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har en del betonggulv, og en del oppforet platekledd gulv med belegg. Vegger mot terreng er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påvist saltutslag på vegger i underetasje samt det er med fuktindikator påvist forhøyede verdier i betonggulv og nede i vegger mot terreng.

Forhøyede fuktverdier i eldre kjellere er ikke uvanlig pga manglende fuktsperre i grunnen. Fukt fra grunnen kan da trekke opp i betongen. Oppforet tregulv er den sammenheng en risikokonstruksjon. Det er gjort indikatorsøk på oppforede gulv, fuktmålt i svill i inspeksjonsluke i soverom og i lekt under dør til gang uten å finne unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betong/elementdekke. Adkomst via luke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:
- På grunn av vanskelig adkomst er krypkjeller kun observert fra luke og det taes forbehold om at det kan være avvik som ikke er observert.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Malt tett tretrapp med repos mellom hovedetasje og 2. etasje. Trinn er kledd med teppebelegg. Rekkverk av spiler.

Malt tett tretrapp mellom underetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

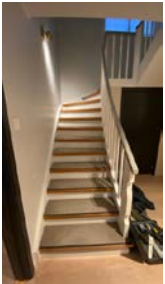
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det ble målt frihøyde mellom underetasje og hovedetasje på ca 1,6m
Det ble målt frihøyde mellom hovedetasje og 2. etasje på ca 1,85m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygget fungerer med avviket. Vær obs ved bruk.



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Trapp mellom underetasje og 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Noen fyllingsdører i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger er dekket med malte plater og tak er kledd med himlingsplater.
Det er plastsluk.
Det er innredning med slette fronter og nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er tilnærmet ikke fall på gulvet, samt det er terskelløst mellom vaskerom og kjøkken.
Det er ikke observert membran.
Det er utette rørgjennomføringer i gulv.
Det er ikke avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom ligger mot kjøkken og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom med flislagt gulv med varme, veggene har fliser og malt glassfiberstrie, malt glassfiberstrie i tak.

Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassvegg. Hånddukstørker.

Det er plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.

Det er fall til sluk i dusjnisje.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring eller produkter foreligger. I følge eldre takst ble det gjort tiltak i dusjnisje i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Dusjnisje er avgrenset med oppkant og det er plastsluk i dusjnisje. Det er dermed ikke avrenning til sluk for øvrige badet.

Det er utette rørgjennomføringer i våtsone

Det er skadde og mugg i fuger/silikonfuger.

Vindu har fuktskade.

Det er ikke avtrekk fra badet, kun ventil.

Badet er i daglig bruk men gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført fra luke bak vask uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt glassfiberstrie med downlights.

Vurdering av avvik:

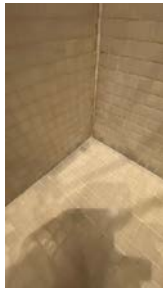
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er skader i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkes nærmere og fuger må utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er mosaikkfliser på gulv med varmekabler. Det er 15mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Det er flislagt oppkant under terskel på ca 25mm med ukjent tetting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det mangler flere mosaikkfliser i dusj.
Fuger er utvasket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende fliser og utvaskede fuger må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

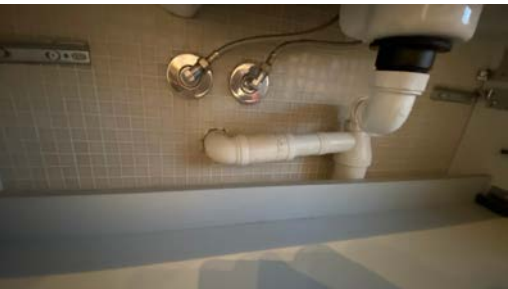
Vurdering av avvik:

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

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter og nedfelt servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjvegg. Det har tidligere vært badekar som er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettsete er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%



SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Eldre badrom med flislagt gulv med varmekabler, veggene har malt glassfiberstrie. Himlingsplater i tak. Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med synlig smøremebran.
Det er ca 5mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved sluk.
Terskel på ca 20mm.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Det er utette rørgjennomføringer

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Det er knust sokkelflis samt skadde silikonfuger mellom sokkel og gulv.

Badet er i daglig bruk men gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrom med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Rommet har flislagt gulv med flissokkel, malte murvegger og tak. Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ca 20mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Oppkant ved terskel på ca ca 35mm.
Det er soilsluk med ukjent tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det er kommer opp en el-kabel i hjørnet på dusjen.
Det er ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

El-kabel må undersøkes nærmere av elektriker.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har fliser på gulvet med varmekabler og sluk. Det er malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, ventilatorhette med kullfilter og komfyrvakt. Rustfritt kjøle/fryseskap med vann/is automat, kjøleskuffer, oppvaskmaskin samt vannstoppssystem. Det er integrert micro, stekeovn, kaffemaskin og vinskap. Det ble målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

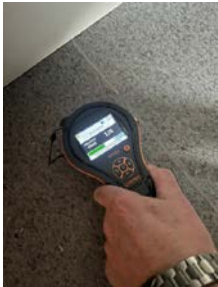
Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag.
Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Vurdering av avvik:**
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Det er dårlig sug i ventilator.

- Konsekvens/tiltak**
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

- Ventilator bør undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er kledd med fliser. Veggene har fliser og malt flater. Himlingen har malte flater.
Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det ble målt med fuktindikator på gulvet uten forhøyede verdier.

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

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



1. ETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/Kjølerom med panelte vegger og tak. Belegg på gulvet. Det mangler kjøleaggregat.

- Vurdering av avvik:**
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
 - Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet er ikke bygd som ett rom i rommet.

Det er fuktmerker nede i hjørner. Det ble fuktmålt og observert forhøyede fuktnivåer. Det ble målt 17,2% fuktighet, som er helt opp mot risikonivåer for dannelse av sopp og råte.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
 - Andre tiltak:

Hvis rommet skal brukes som kjølerom må konstruksjonen undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast. Hovedstoppekran plassert i teknisk rom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er deler av vannrør i krypkjeller som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Isolering av vannrør må utbedres/kompletteres.



Røropplegg under vask på bad i underetasje



Røropplegg under kjøkkenbenk i underetasje

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Det er avløpsrør i krypkjeller med dårlig understøttelse/oppheng.

- Ett blendet avløpsrør er tapet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene bør utbedres.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og styrt avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er en Frico viftekonvektor plassert i gang i hovedetasje.



TG 1 Varmesentral

Det er Panasonic luft/vann varmepumpe fra 2018, installert i 2023 i følge eier, plassert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

200/100 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020.



TG 1 Andre installasjoner

Det var ved befaringen ett spabad på terrassen. Badet er ikke funksjonstestet.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i de fleste rom. I følge eldre takst er alle radiatorer byttet, foruten 2 i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i bod i underetasje. Det er i tillegg ett sikringsskap i kjøkken i hovedetasje samt ett i teknisk rom i underetasje og ett i garasjen. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert 28.02.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, i følge Linea. Det ligger 23 dokumenter på Boligmappa.no

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Sjekk boligmapp. Sinus 2021, smart hus.

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei



Sikringskap i underetasje



Sikringskap i teknisk rom



Sikringskap i kjøkken



Sikringskap i garasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent dato.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres inn i muren og ned under bakken i rør
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning
av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom
dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne
være forventbart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på
grunnmur.

Det er dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre (den røde stiplede linjen), så
er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur mellom vei og innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2000 opplyses det i tidligere salgsrapport.

I flg. opplysninger fra Rana Kommune er det dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og
overvann videre, så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har
oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke
skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på
befaringstidpunktet.

Målt rekkverkshøyde på balkonger i 2 etasje til 87 cm.
Mangler del av rekkverk på trapp ved inngangspartiet. Målt rekkverkshøyde til 87 cm. Det mangler også rekkverk på enden av terrasse.
Brannslukningsapparater fra 2006.

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

Vurdering av avvik:

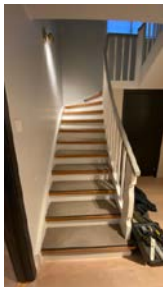
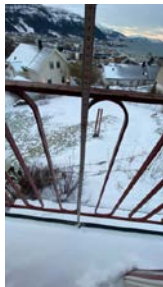
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
416 m²/397 m²

Enebolig: 2 Uinnredet loft, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Trapperom, Kjølerom, 3 Gang, 3 Bad, 7 Soverom, 4 Bod, Stue/kjøkken, Dusjrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 000 000

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

12 500 000

Konklusjon markedsverdi

12 500 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr. 3 584	15.03.2019	Kr. 3 860	Kr. 100 000	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Nordmohøgda 6 ,8622 MO I RANA 243 m² 1994 5 sov	04-05-2025	11 500 000	11 100 000		11 100 000	44 048	
2 Mobekkgata 17 ,8624 MO I RANA 268 m² 1949 4 sov	10-11-2022	8 600 000	8 900 000		8 900 000	33 209	
3 Petter Dass gate 6 ,8624 MO I RANA 220 m² 1948 6 sov	07-06-2022	7 400 000	7 225 000		7 225 000	32 841	
4 Granveien 4 ,8624 MO I RANA 212 m² 1955 3 sov	28-09-2023	6 250 000	6 100 000		6 100 000	28 774	
5 Skytterveien 5 ,8624 MO I RANA 199 m² 1952 4 sov	18-04-2023	5 500 000	5 200 000		5 200 000	26 131	
6 Toranesgata 49 ,8622 MO I RANA 286 m² 1951 5 sov	25-01-2022	6 800 000	7 100 000		7 100 000	24 825	
7 Johan Nygaardsvolds gate 3A ,8622 MO I RANA 478 m² 1943 5 sov	23-10-2025	11 970 000	12 000 000		12 000 000	21 016	
8 Nordlandsveien 45 ,8626 MO I RANA 251 m² 1948 5 sov	03-03-2025	5 850 000	5 750 000		5 750 000	19 828	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	17 000
Kommunale avgifter (vann, avløp, festeavgift og eiendomsskatt)	Kr.	33 658
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbeløp estimert av takstingeniøren)	Kr.	750
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon)	Kr.	7 191
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Festeavgift	Kr.	3 548
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 500 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	2 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 4 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	6 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 000 000

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

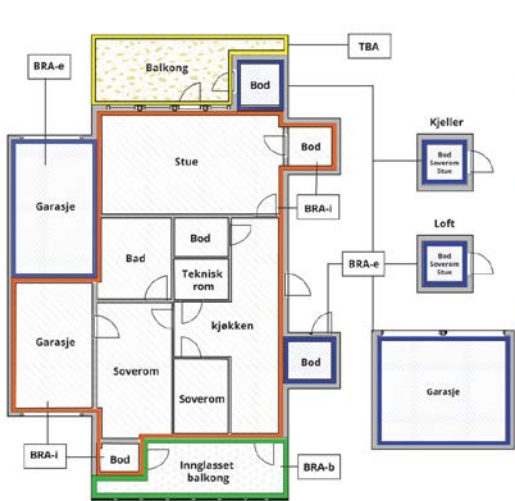
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	53			53		67	120
1. Etasje	149			149	55		149
2. Etasje	122			122	2		122
Sokkeletasje	73			73			73
Garasje		19		19			19
SUM	397	19			57	67	483
SUM BRA	416						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, uinnredet loft		
1. Etasje	Vaskerom, kjøkken, stue, stue, spisestue, vindfang, toalettrom, hall m/trapp, trapperom, kjølerom/bod		
2. Etasje	Gang, bad, bad, soverom, soverom, soverom, soverom, loftstue, soverom		
Sokkeletasje	Gang, gang (hybel), bad (hybel), soverom (hybel), bod (hybel), bod (hybel), stue/kjøkken, dusjrom, bod (hybel), bod/teknisk rom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Det bemerkes at ca. 67 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger oppdaterte tegninger, pr 21.03.2024, tegninger av bruksendring i underetasje, datert 03.04.2019 samt byggetegninger fra 19.10.1967.

Deler av vegg mellom vaskerom og kjøkken er fjernet. Vegg mot ytterdør på vaskerommet er fjernet.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.1949.
Det foreligger brukstillatelse for enebolig, datert 03.04.2024
Det foreligger ferdigattest for bruksendringer i underetasje, datert 08.03.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget og VVS.

☒ Ja ☐ Nei

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	325	91

Kommentar

Enebolig	Sekundærareal Loftsetasje: 2 stk. uinnredet loftsrom
	Primærareal 1. Etasje: Vaskerom , Kjøkken , 2 stk. Stuer, Spisestue , Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Trapperom
	Primærareal 2. etasje: Soverom/stue, 4 stk. Soverom , 2 stk. Bad og Gang.
	Primærareal sokkeletasje: Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Bad (hybel), Gang (hybel), Gang , Dusjrom
	Sekundærareal sokkeletasje: 3 stk. boder samt bod/teknisk rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	541	0	1092.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Skoginspektør Nilsens vei 4			15.03.1949		15.03.2029		
Hjemmelshaver							
Moldovanu Marius Răzvan, Moldovanu Natalia Sofia							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært og har utsikt ut Ranfjorden, om lag 0,7 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Skoginspektør Nilsens vei med ca. 0,2 km til Moheia ungdomskole og Lyngheim barneskole. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter, badeland, fotballbane og andre kultur/fritidstilbud som Mo sentrum tilbyr.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikraftttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 1 092,80 m².

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikraftttredelse 16.06.2014. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvi rent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1949/404-2/72 15.03.1949 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 167
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvi rent/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 1949, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med garasje.

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med teglstein.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-vann konverter, vedfyring og annen elektrisitet.

Utleiedel

Boligen har utleiedel i deler av sokkeletasjen. Utleiedelen inneholder følgende rom: soverom, stue/kjøkken, bod, bod og bad/wc/vaskerom. Boenheten leies pr. i dag ut for til sammen 15 000,- pr mnd.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 607 224	2022	Som primærbolig. Kr. 6107450 som sekundærbolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	Fullverdi		16 000
Kommentar Årlig premie antatt av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	14.06.2023	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	31.08.1949	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	03.04.2024	Brukstillatelse	Gjennomgått	3	Nei
Rana Sorenskriverembete	15.03.1949	Festebrev	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	14.04.1992	Målebrev	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring el	16.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Div skriv			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita	23.11.2023	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	08.03.2022	Ferdigattest bruksendring	Gjennomgått	2	Nei
Rana sorenskriverembete	13.10.1948	Festebrev	Gjennomgått	3	Nei
Enova	20.04.2019	Energiattest	Gjennomgått	8	Nei
Rana kommune	04.12.2023	Info fra fremfester	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	15.12.2025	Gebyrer	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser og retningslinjer	Gjennomgått	21	Nei
Skatteetaten	06.12.2023	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	23.11.2023	Piper og ildsted	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	15.12.2025	Planopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	21.03.2024	Oppdaterte tegninger	Gjennomgått	4	Nei
HAF	16.12.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Linea	14.01.2025	Elkontroll	Gjennomgått	1	Ja
HAF	23.11.2023	Gebyrer	Ikke gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	19.10.1967	Tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	03.04.2019	Tegning endring kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	17.08.1993	Tegninger	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	03.09.1948	Orginaltegninger	Gjennomgått	8	Nei
Tilstandsrapport	12.12.2023		Gjennomgått	38	Nei
Rana kommune	23.11.2023	Vann/avløp	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	19.12.2025	Mail ang seperasjon avløpsrør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AX1104>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: OLSEN FRANK-STIAN
Målnummer: 6970631402933713
Anlegget ble sist kontrollert: 28.02.2022
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Marius Răzvan Moldovanu
	Natalia Sofia Moldovanu

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	--

Skoginspektør Nilsens Vei 4
8622 Mo I Rana

1833-20/65/541/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

noen viduer og dør som burde byttes etterhvert.Reg i takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

ingen punkterte vinduer , men av gammle tipe og det blir ofte kondens

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

kondens i vegen u utleie delen, vegen med ingangsdøren



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: GS malerservice

Beskrivelse av arbeidet: fukt behandling, ny sparkling og maling.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: recover

Beskrivelse av arbeidet: Riving-Nødvendig riving for å avdekke skadeomfanget må iverksettes, dette utføres parallelt med fuktmålinger før og underveis. Rengjøring-Rengjøring og desinfisering for avfukting og gjenoppbygging. Sluttvask. Tømrerarbeid-Gjenoppbygging i hht avdekket skadeomfang. Tørking-Avfukting før gjenoppbygging.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:
-
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haukland rør og service

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmeanleg/radiator

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: sinus / Nilsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: trekt nye kurs til montering av spabad, ny kjøkken og varme pompe

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 94
- 3
- 4
- 95



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

leilighet med 1 søv

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

ligger i boligmappa

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

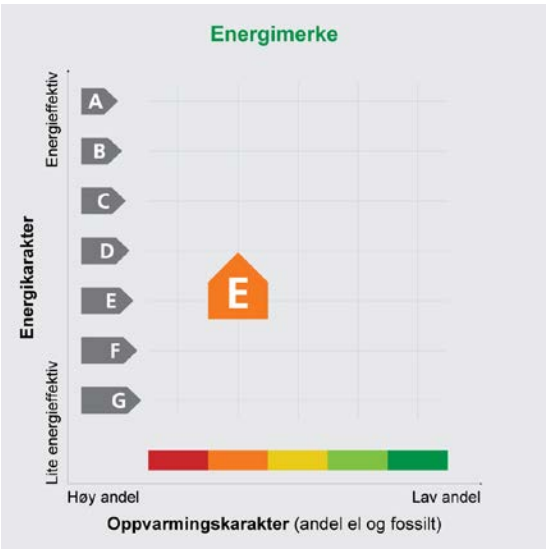
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Skoginspektør Nilsens vei 4
Postnr	8622
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	65
Seksjonsnr.	
Festenr.	541
Bygn. nr.	12028466
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-996982
Dato	25.04.2019



Innmeldt av	Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1986 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)
-------------	--

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

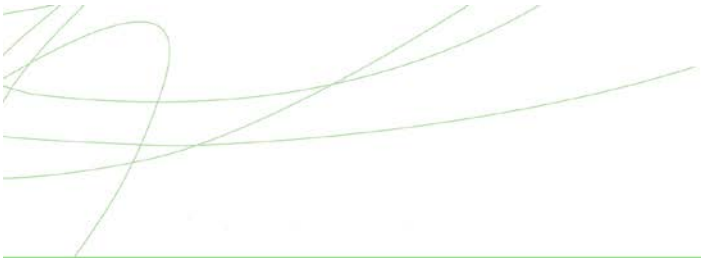
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

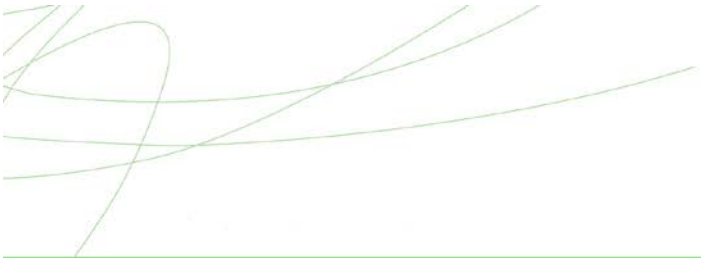
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Montering av termostattyling på gulvvarme
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper
 - Installere solvarmeanlegg
- Isolering av gulv mot grunn
 - Utskifting av vindu
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Utskifting til termostattyrt radiatorventiler
 - Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
 - Montering av peisinnsats i åpen peis

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

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



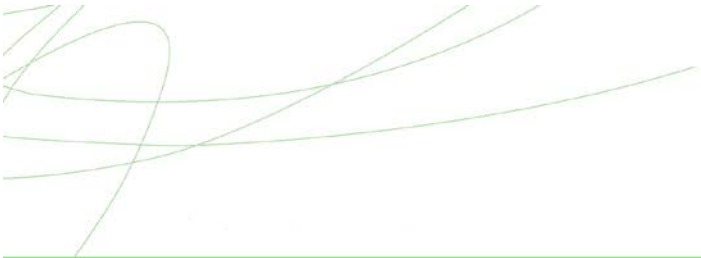
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	398
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Skoginspektør Nilsens vei 4	Gnr: 20
Postnr/Sted: 8622 MO I RANA	Bnr: 65
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr: 541
Dato: 25.04.2019 22:43:36	Bygnnr: 12028466
Energimerkenummer: A2019-996982	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1986 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Montering av peisinnstats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



L/H
J.nr. 572/49

A/S Norsk Jernverk,
Anleggskontoret,
Mo i Rana.

Kvartal 32, tomt, 1. Overingeniørbolig- ferdig- attest.

En har foretatt befiktingelse av bolig på ovennevnte tomt og ikke funnet noe i strid med lov eller vedtekt. Ferdig attest vil bli utstedt når det fastsatte gebyr kr.60.- er betalt og det er innlevert ett sett ajourførte trans-parentkopier av husets anmeldelsestegninger.

Mo, den 31. august 1949.

Lars Li
bygningssjef



Marius Răzvan Moldovanu
Skoginspektør Nilsens Vei 4
8622 Mo I Rana

Mo i Rana, 03.04.2024

Saksnr.-dok.nr. 2024/9585-5	Arkivkode 20/65/541	Avd/Saksb BSAK/1-10169	Deres ref.
--------------------------------	------------------------	---------------------------	------------

Brukstillatelse - enebolig - Skoginspektør Nilsens Vei 4 - 20/65/541

Rana kommune godkjenner søknaden din om brukstillatelse for eneboligen inkludert tilbygg/garasje.

Eneboligen inkludert tilbygg/garasje ble tillatt i våre vedtak av 26. juli 1948 og 24. oktober 1967.

Brukstillatelsen inkluderer kun garasjen som er bygget som et tilbygg til eneboligen, og ikke den frittstående garasjen, som blant annet vises på plantegninger, på sør-øst siden av boligen. Den frittstående garasjen er ikke oppført.

Vi godkjenner søknaden fordi du har dokumentert at

- bygget er i overensstemmelse med tidligere tillatelser
- det er dokumentert at det ikke er forhold eller avvik av betydning for liv og helse.

Oppdaterte tegninger

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato
Fasadetegninger sør-vest	5	17.08.1993		21.03.2024
Fasadetegninger nord-øst	3	17.08.1993		21.03.2024
Fasadetegninger sør-øst og nord-vest	4	17.08.1993		21.03.2024

De oppdaterte fasadetegningene er vedlagt dette vedtaket.

Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana	Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00	E-post: postmottak@rana.kommune.no Internett: www.rana.kommune.no	Organisasjonsnummer: 872 418 032
--	---	--	-------------------------------------

Vi minner om

at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/9585.

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

Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/9585.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Amanda Svarttjønneng
Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Vedlegg

1 Fasadetegninger

Kari Røsstad Stokke
Tyholtveien 12 A
7052 TRONDHEIM

Mo i Rana, 08.03.2022

Saksnr.-dok.nr.
2019/908-5

Arkivkode
20/65/541

Avd/Saksb
BSAK/TLI

Deres ref.

Ferdigattest - bruksendring - Skoginspektør Nilsens vei 4

Rana kommune godkjenner søknaden din om ferdigattest for bruksendring av deler av areal i sokkel.

Vi godkjenner søknaden fordi

- du har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Vi minner om

at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2019/908.

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

Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Vil du hjelpe oss med å bli bedre?

Seksjon for byggesak ønsker å gjøre byggesaksprosessen enklere og bedre for kundene. Vi håper derfor at du kan bidra ved å delta i brukerundersøkelsen vår. Undersøkelsen er anonym og består av ni enkle spørsmål.

[Klikk her for å gå til brukerundersøkelsen.](#)

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2019/908.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
fagleder
Seksjon for byggesak

Trude Lillevik
rådgiver

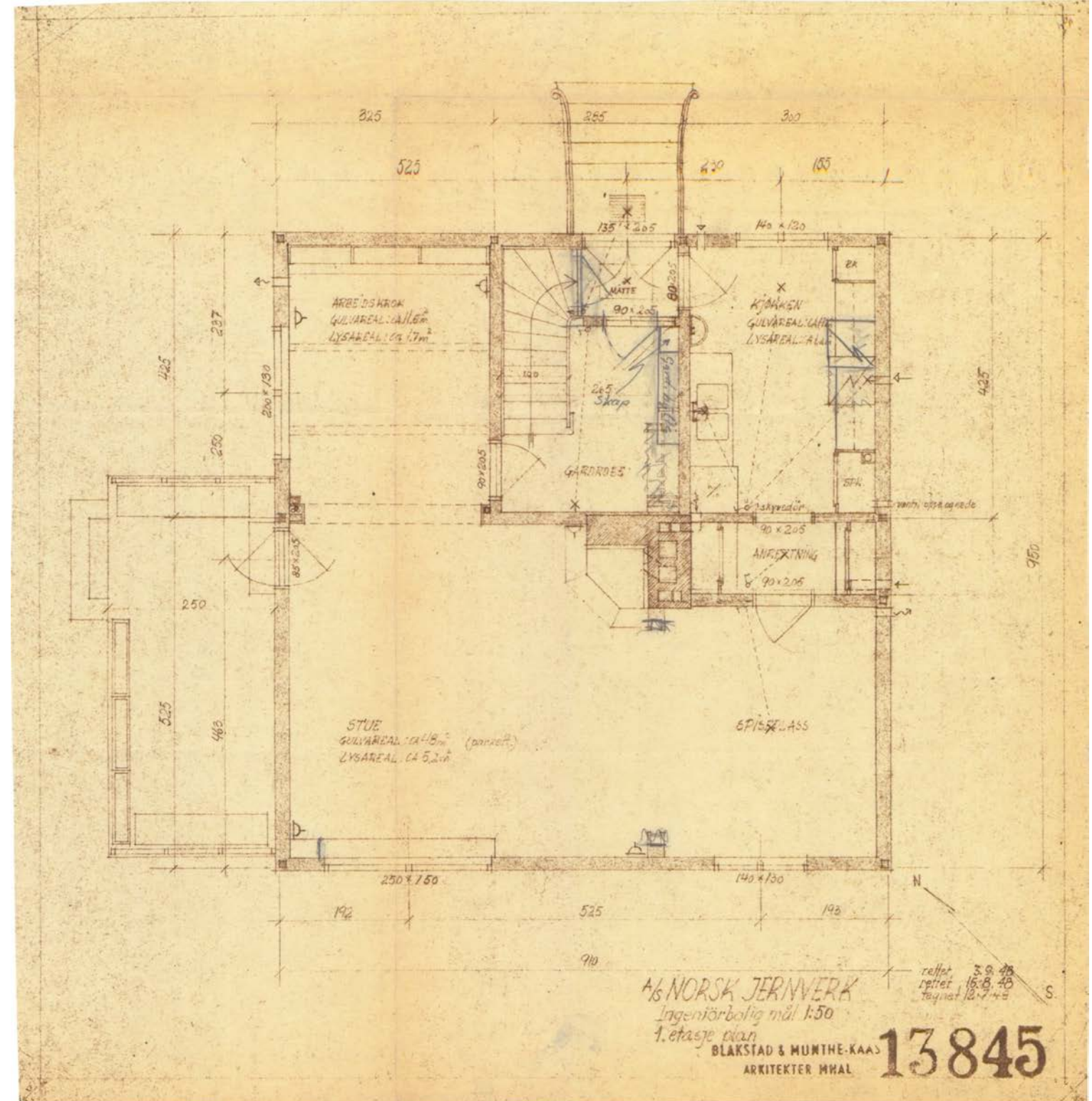
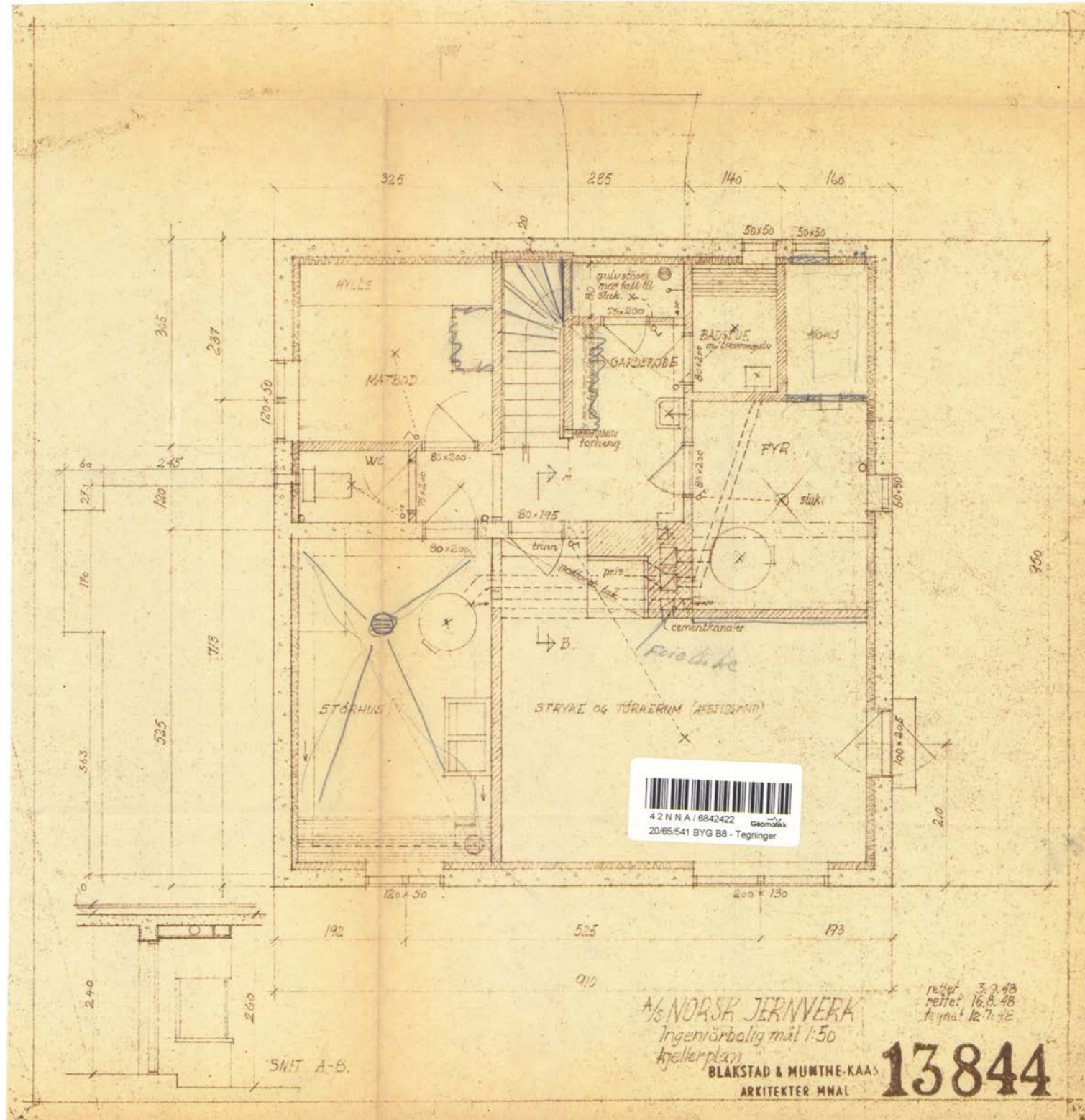
Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

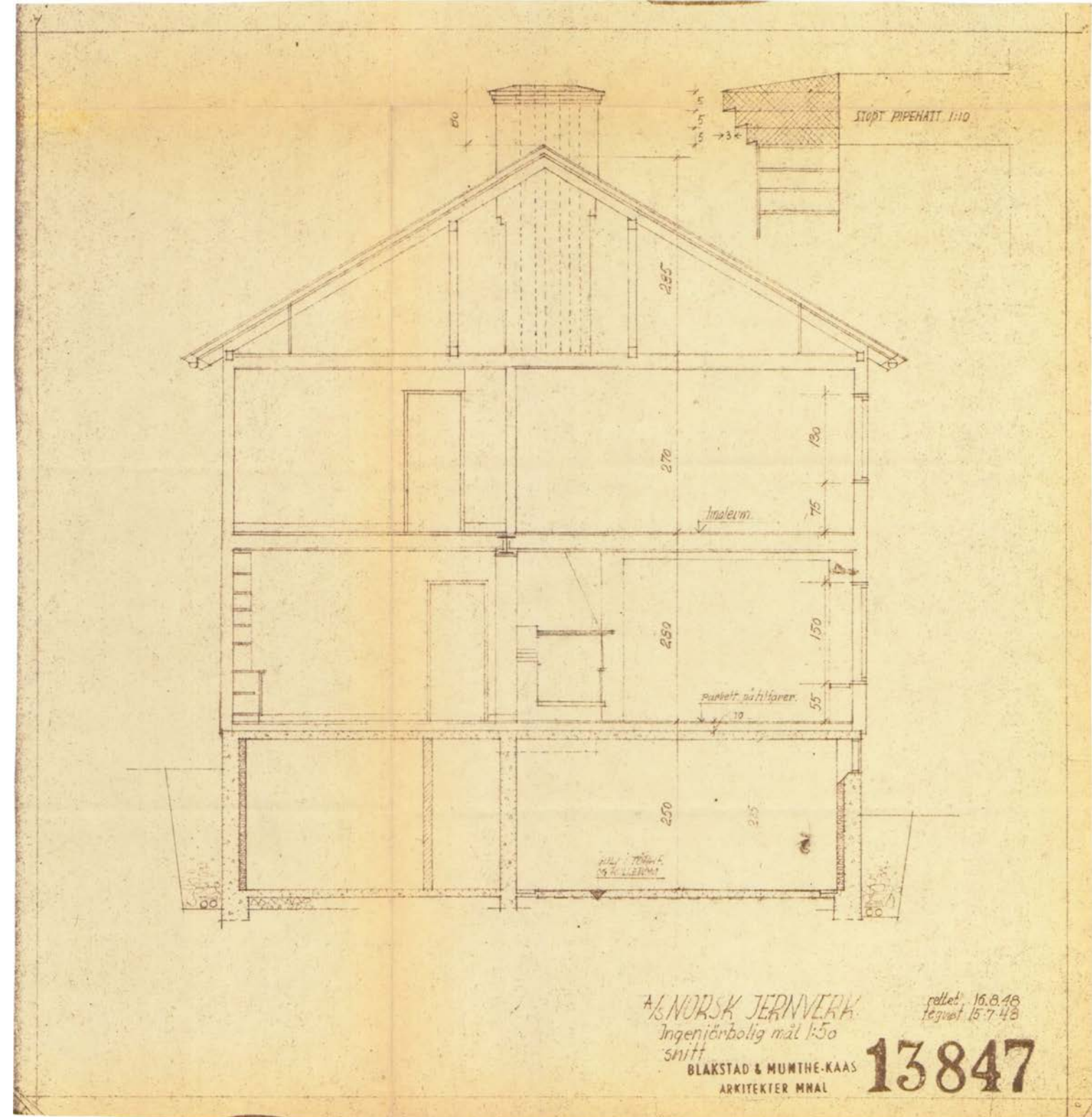
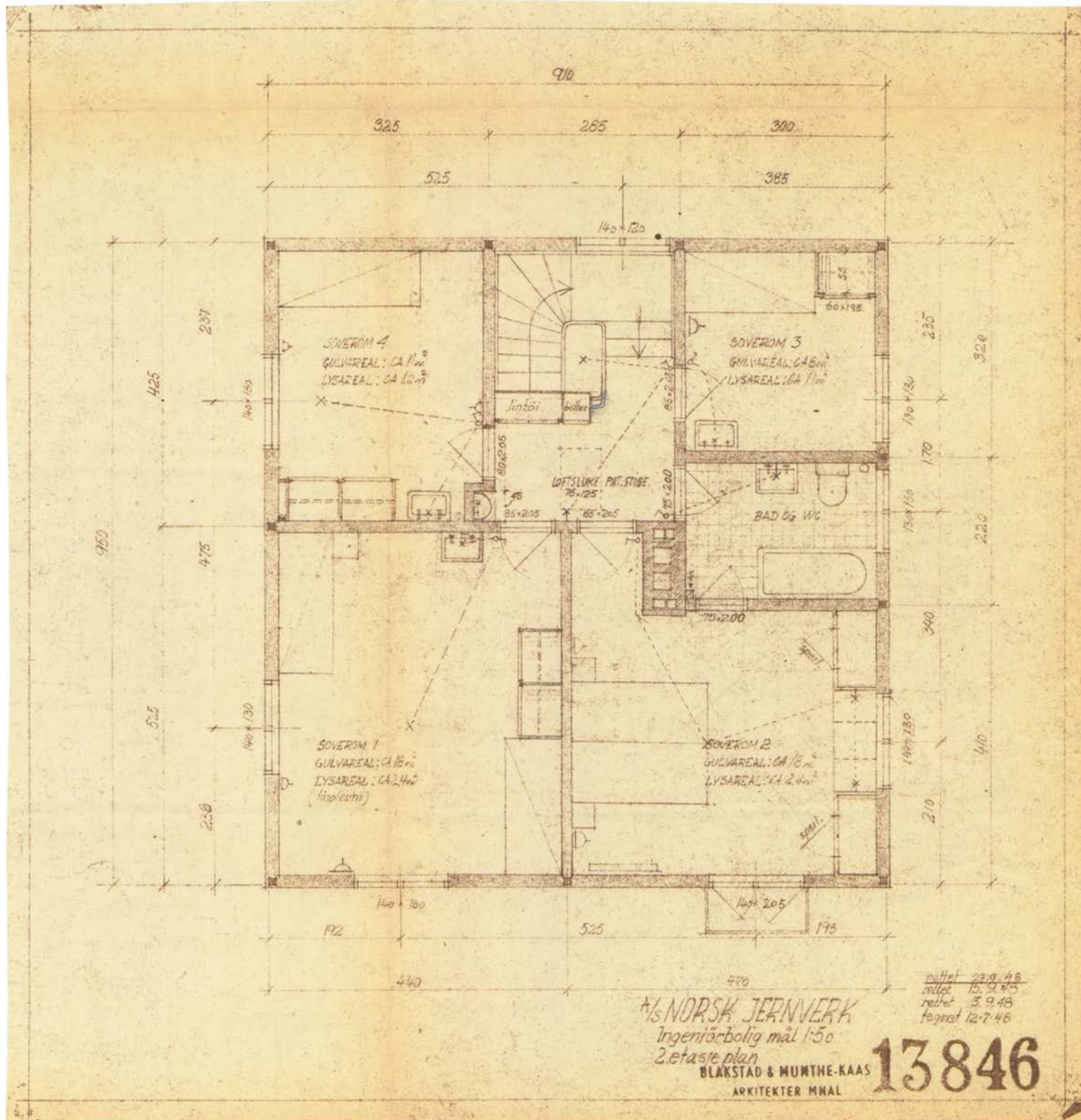
Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

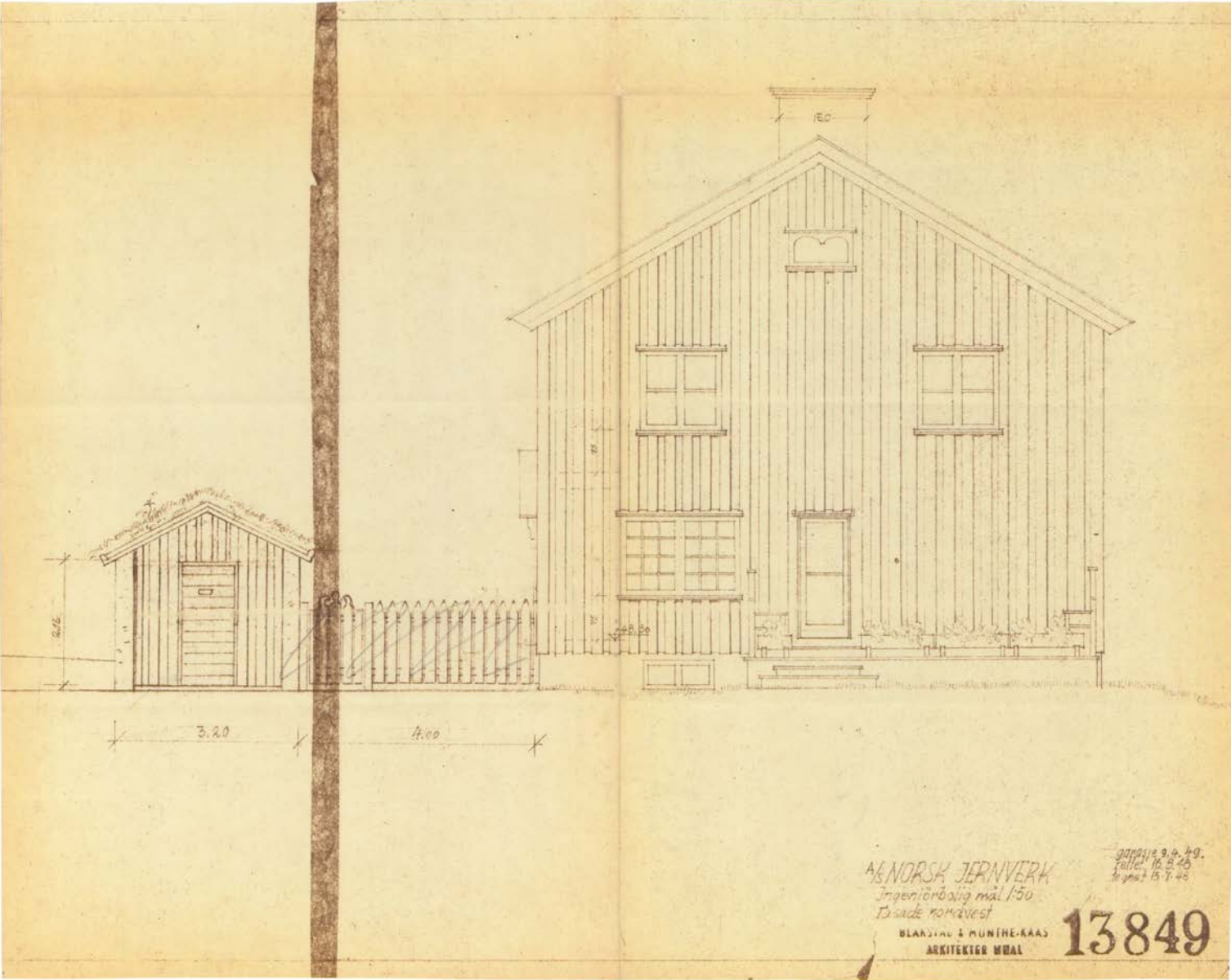
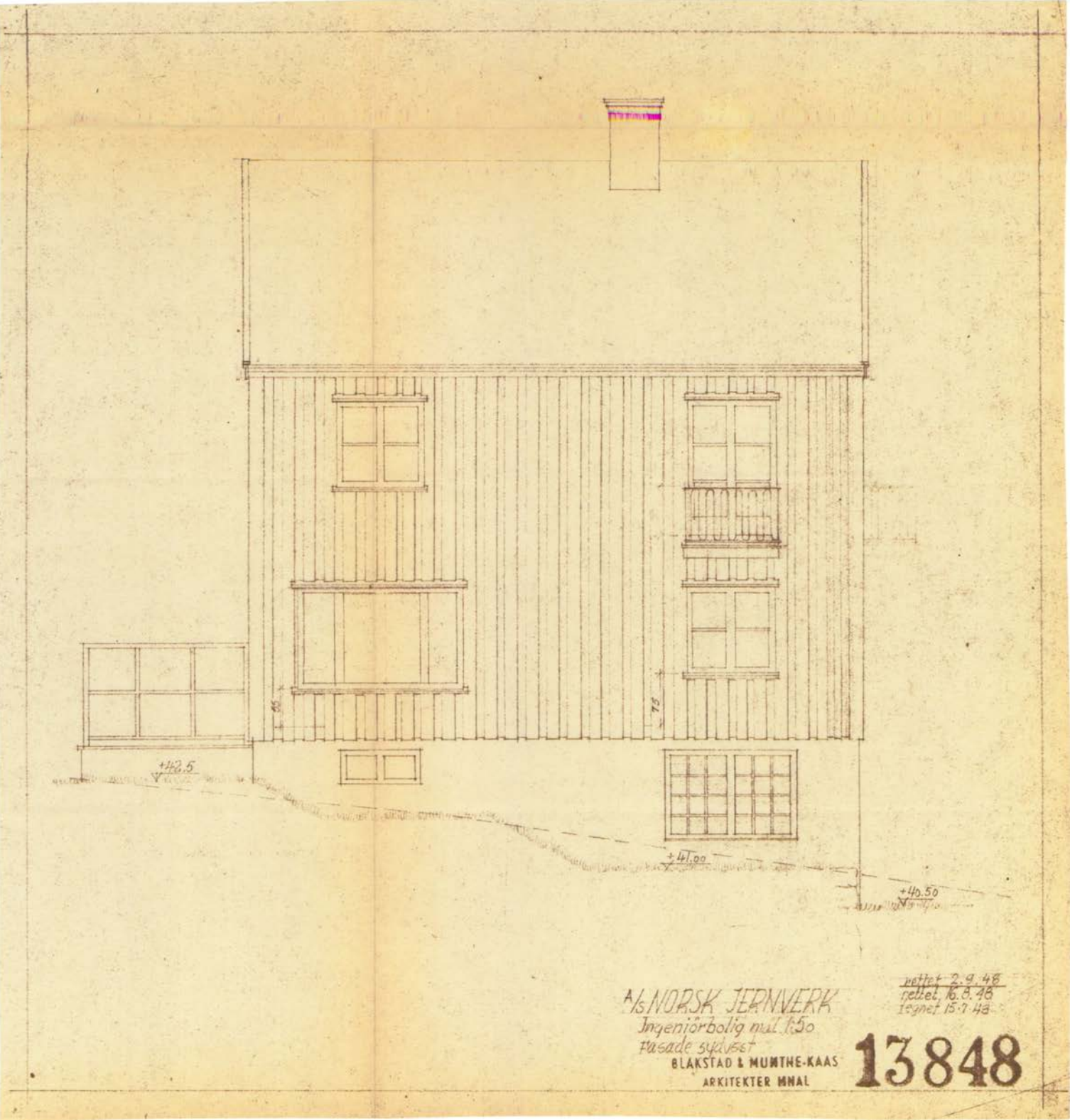
Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

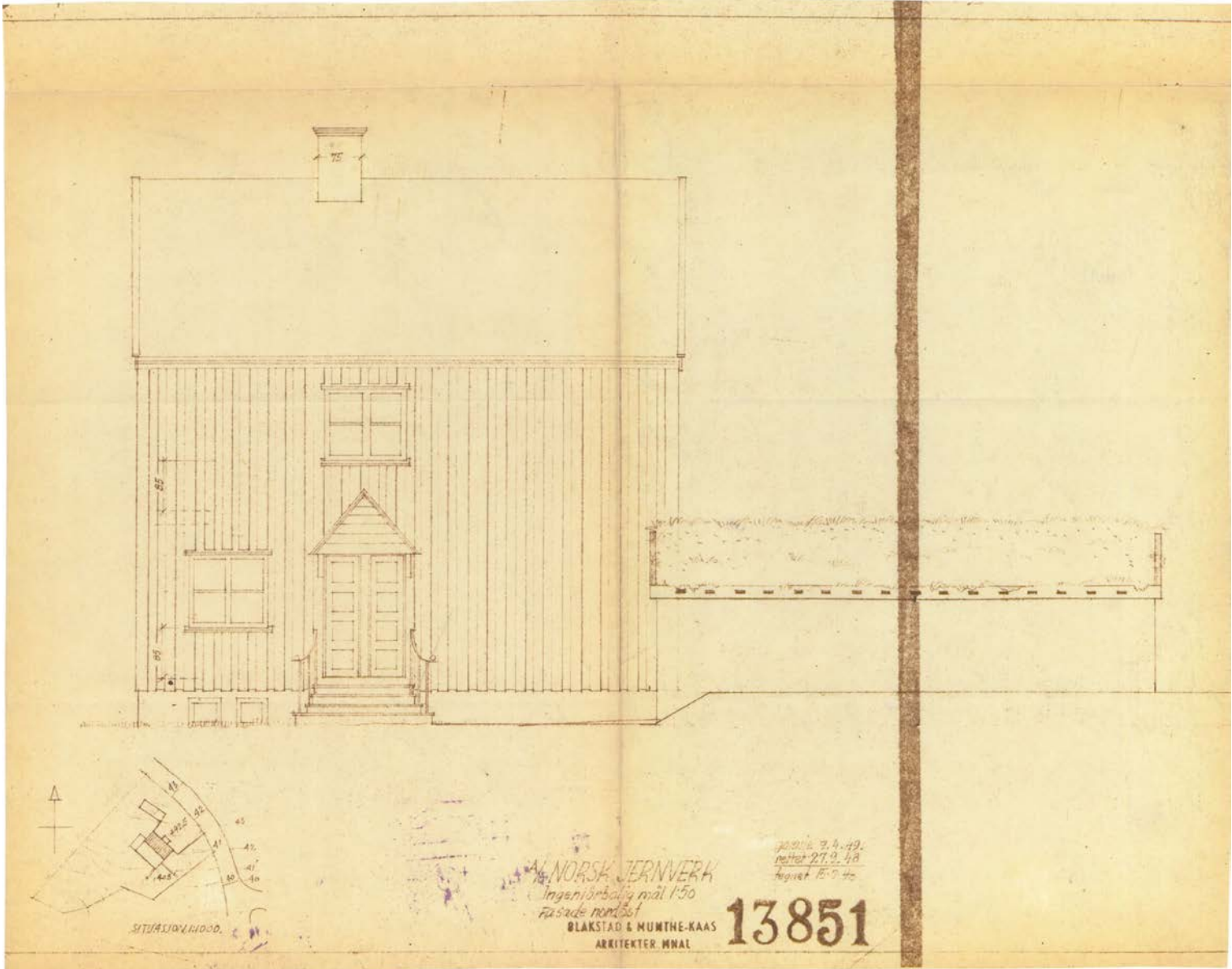
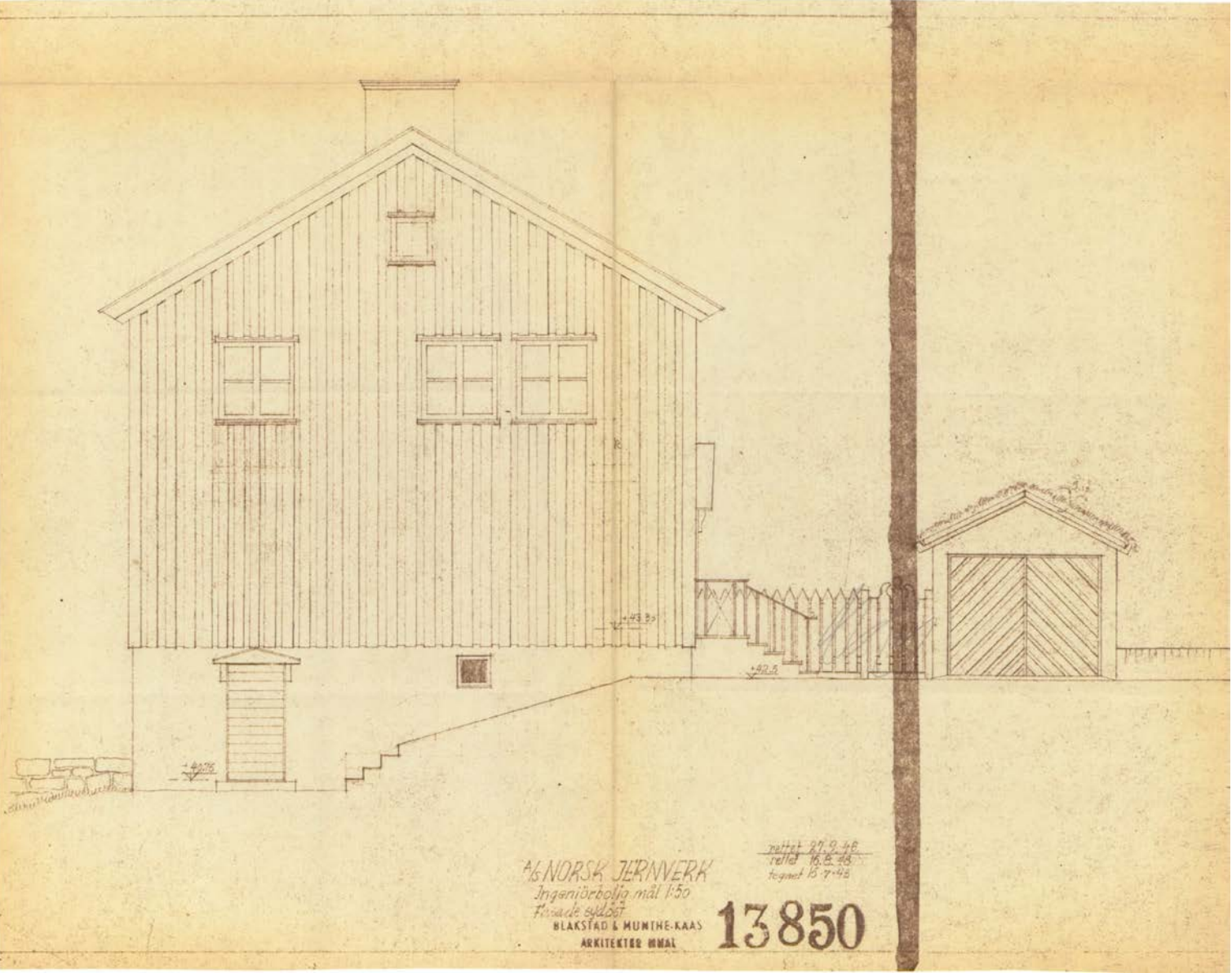
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

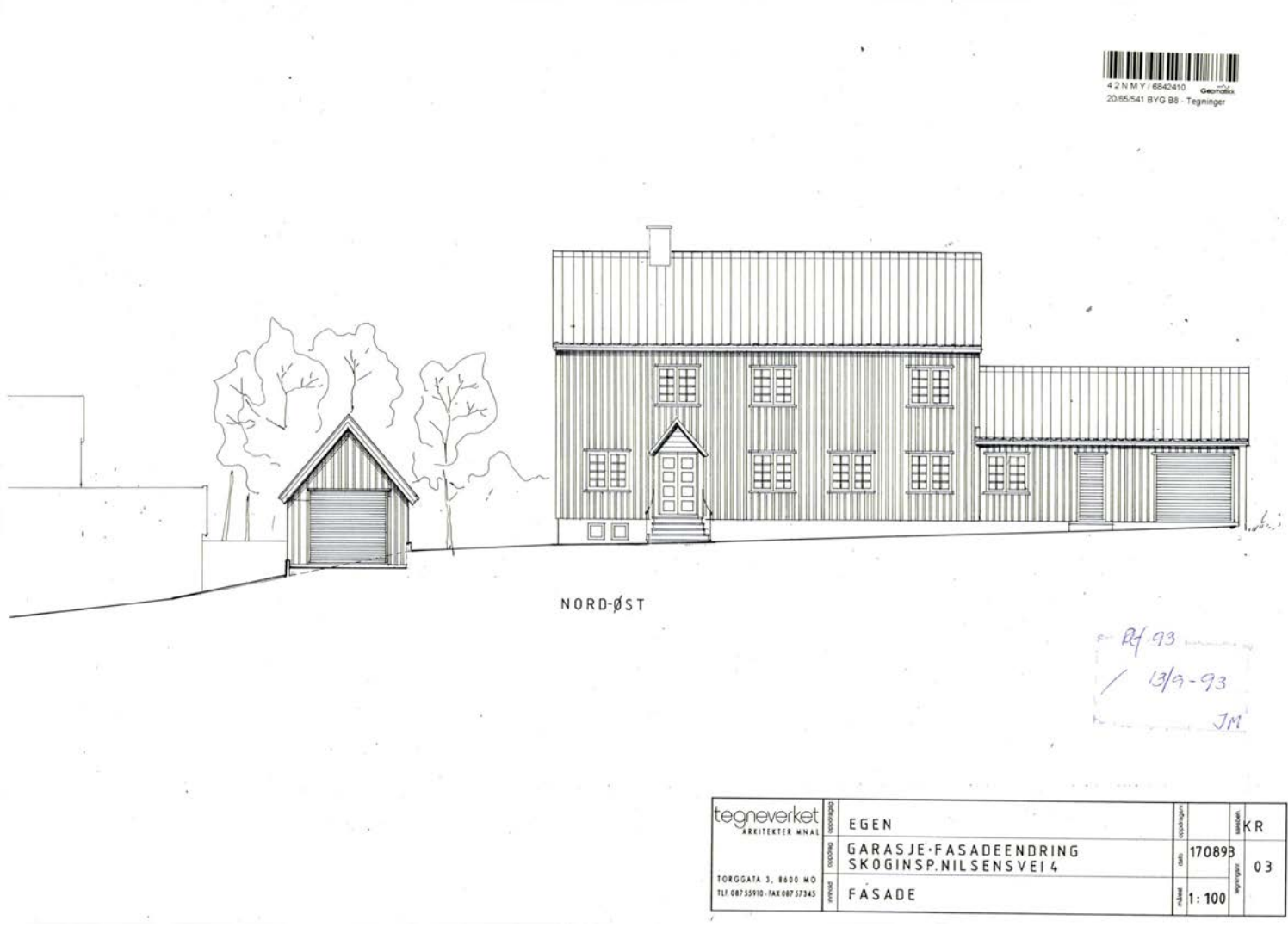
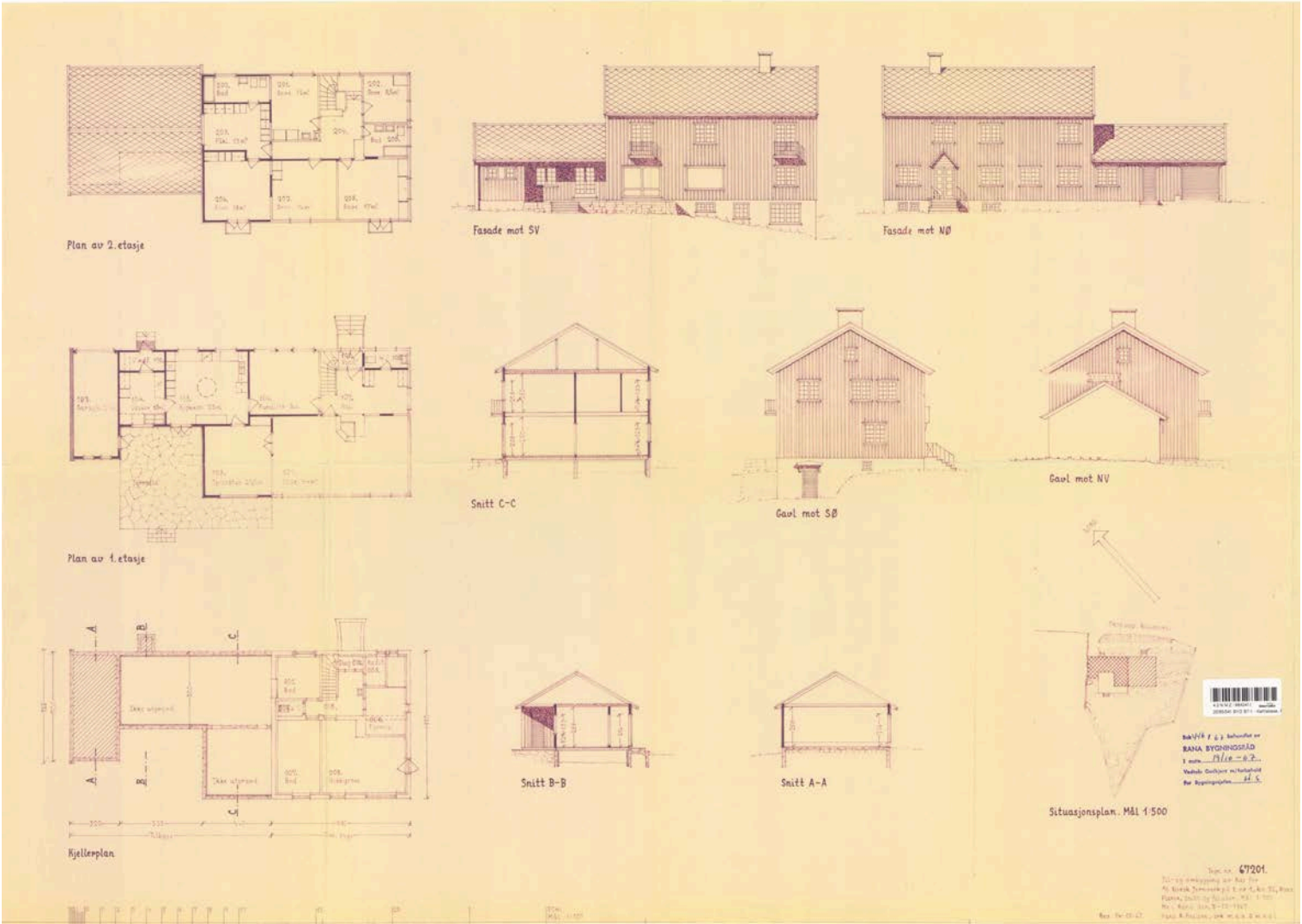
Organisasjonsnummer:
872 418 032

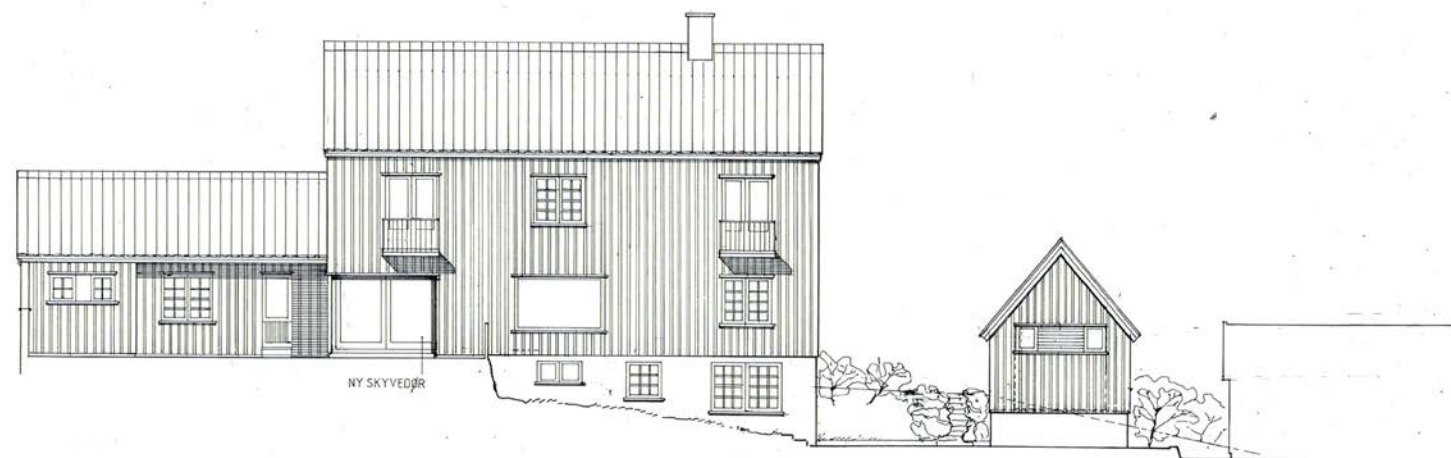








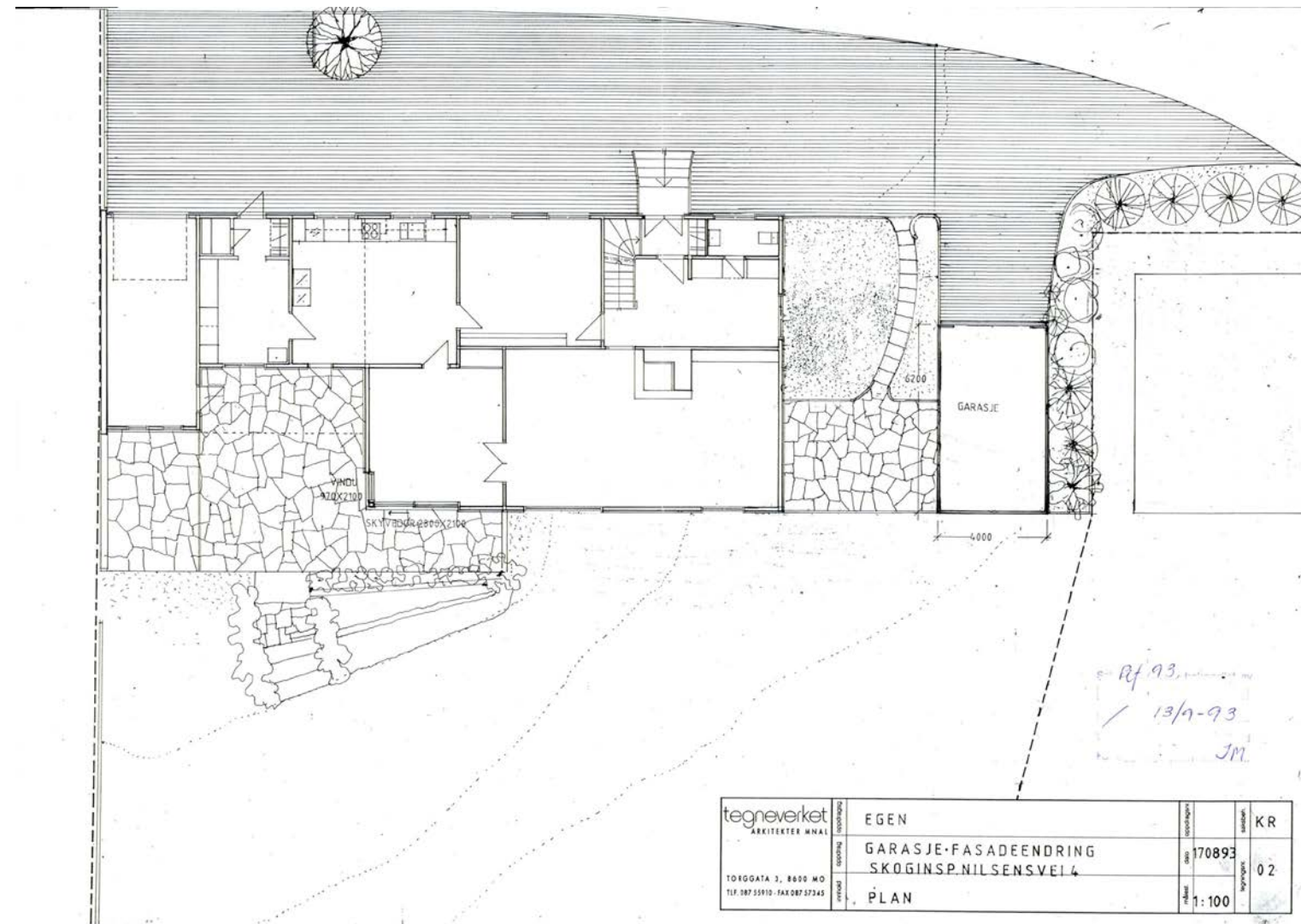




SØR-VEST

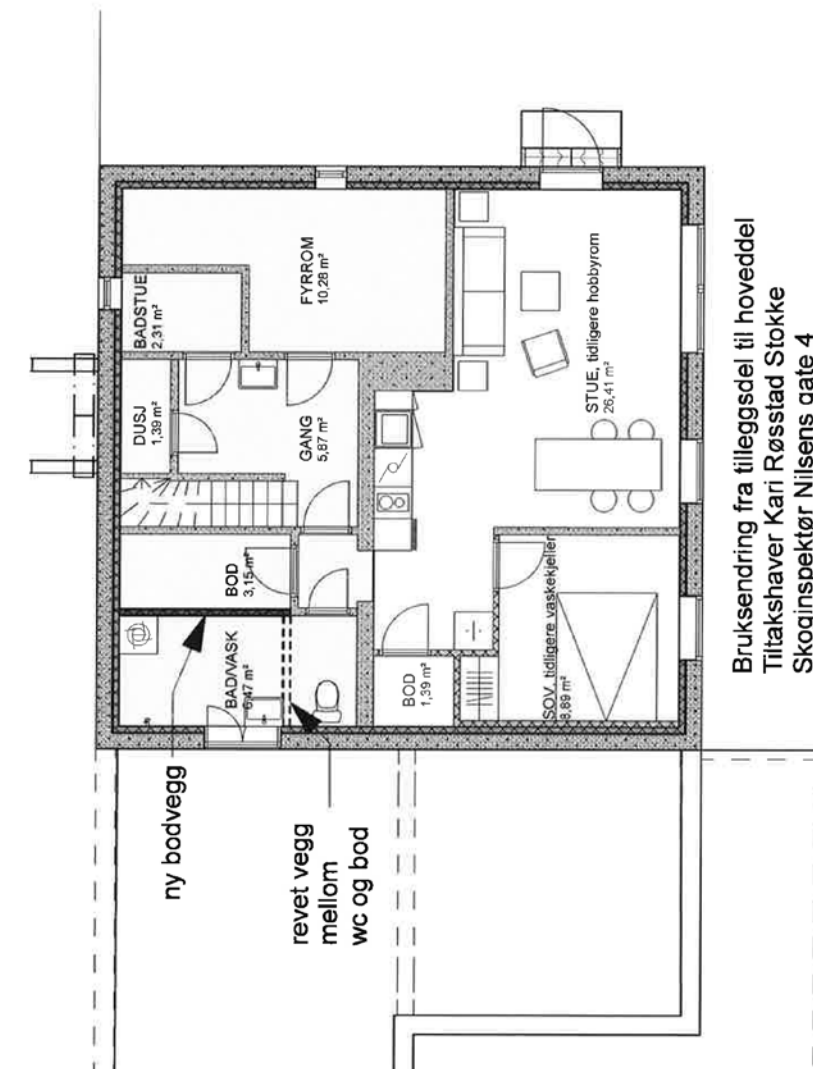
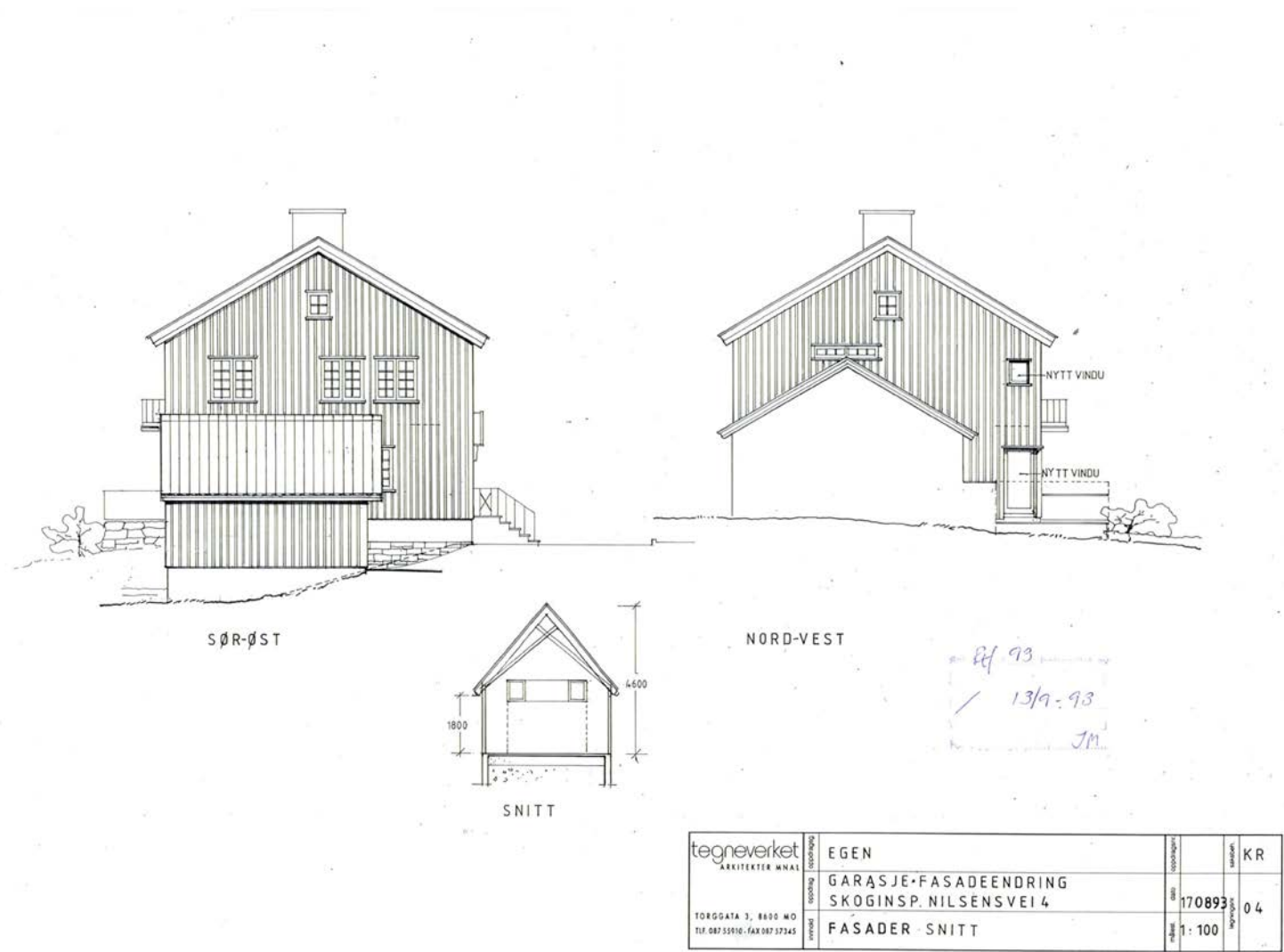
Rf 93
13/7-93
JM

tegneverket ARKITEKTER MNAI TORGATA 3, 8600 MO TEL 087 55910 - FAX 087 57345	PROJEKT DRUKKING BYGG BYGG	EGEN			KR
		GARASJE-FASADEENDRING			
		SKOGINSP.NILSENSVEI 4	170893	05	
		FASADE	1:100		



Rf 93
13/7-93
JM

tegneverket ARKITEKTER MNAI TORGATA 3, 8600 MO TEL 087 55910 - FAX 087 57345	PROJEKT DRUKKING BYGG BYGG	EGEN			KR
		GARASJE-FASADEENDRING			
		SKOGINSP.NILSENSVEI 4	170893	02	
		PLAN	1:100		



Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver Kari Røstad Stokke
Skoginspektør Nilsens gate 4



Utskrift basert på matrikkeldata

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Etablering av feste	Forretning:	15.03.1949	Avgiver	1833/20/65	-1 112,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/65/541	1 112,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Skoginspektør Nilsens vei 4		Bolig	335,0	Kjøkken	7	3	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	152,0	Rammetillatelse:	02.08.1948				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	374,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	374,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.11.1949				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			1		
Bygningsnr:	12028466			Antall etasjer:			4		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			64,0		64,0				
H01	1		161,0		161,0				
H02			114,0		114,0				
L01			35,0		35,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 15.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Rana kommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	65	Festenr.	541	Seksjonsnr.	
Adresse	Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner	☐ Kommuneplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retrningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	Delareal 1 093 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 1 093 m ² BestemmelseOmrådenavn #2 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 1 093 m ² BestemmelseOmrådenavn #4 KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Delareal 1 093 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005
Navn	Mo (Preben Kragh)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/6885/2005_bestemmelser%20rev.%2014.06.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 092 m ² Formål Boliger Feltnavn BO



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skoginspektør Nilsens vei 4
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Amanda Varem

Telefon: 480 56 343
E-post: amanda.varem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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