



aktiv.

Vikaveien 19B, 8622 MO I RANA

**Pen halvpart av tomannsbolig med havutsikt, lang solgang, store terrasser og i umiddelbar nærhet av sentrum.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Tomi Christian Johansen

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

### Aktiv Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 79 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 229 990,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 083,-  
**Selger:** Filip Mathias Myrvang  
Larsen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 119/119 kvm  
**Tomtstr.:** 303 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 65  
**Oppdragsnr.:** 1802240094

# Pen halvpart av tomannsbolig med havutsikt, lang solgang, store terrasser.

Her får man en pen halvpart av tomannsbolig med det aller meste man har behov for, innenfor en prisvennlig rekkevidde.

I korte trekk må følgende nevnes:

- 3 soverom(2 av disse med havutsikt)
- Koselig innredet med kreative detaljer som skiller boligen fra andre litt mer "vanlige" eiendommer
- Varmepumpe fra Mitsubishi fra 2022
- Vedovn
- Fint kjøkken med nødvendige hvitevarer
- Bad fra 2005 med varmekabler og komplett flislagt
- Romslig kjeller med lagringsplass
- Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022, og feil ble da utbedret
- Terrasse på ca. 22 m<sup>2</sup> med ettermiddag og kveldssol
- Markplattning på ca. 12 m<sup>2</sup> i tilknytning til inngangspartiet med legger, der det er morgen og formiddagssol

Vel møtt på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Felles vaskerom

#### 1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Stue/kjøkken

#### 2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

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

### Ikke målbare arealer

Det bemerkes at vaskerommet i kjelleretasjen på ca. 9 m<sup>2</sup> er felles med naboen og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at rom som på godkjente tegninger er benevnt matkjeller i kjelleretasjen i dag er en del av trapperommet. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1958.

### Tomtetype

Festet

**Tomtestørrelse**

303 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på 303,2 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med plen og busker.

Gruset innkjørsel.

**Årlig festeavgift**

Kr 1 083

**Festetid**

Utløp av festekontrakt 2056.

Festetiden er 100-år.

**Regulering av festeavgift**

Neste avtalte regulering var 01.01.2024.

Avtalte vilkår for regulering er utifra KPI.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning er når som helst.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitetet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.

Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en tomannsbolig fra 1958, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av flermannsboliger, eneboliger og noe forretningslokaler.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnas Hus (0-5 år)

Kirketunet barnehage (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

**Skolekrets**

Lyngheim skole (1-7 kl.)  
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)  
Polarsirkelen vgs. - Mjølan

**Offentlig kommunikasjon**

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.  
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.  
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

**Verditakst**

Kr 3 150 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

Ja. Felles vaskerom, i kjeller er det litt fukt innsig.

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

Ja, kun av faglært. Ny varmepumpe og sikring. Botn.

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

Ja

## **Innhold**

Halvpart av tomannsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Felles vaskerom

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Det bemerkes at fronten på oppvaskmaskinen har en annen farge enn resten av innredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har en del mose.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Utvendig > Vinduer

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

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:



Ytterdøren er utvendig værslitt.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Overflater

Det er avvik:  
Det er merker etter gammel varmepumpe på veggen i stuen.  
For øvrig har overflater normal slitasjegrad.

#### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:  
Sotluke har noe rust og det er rennemerker etter sotvann under sotluke.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører subber mot karmen.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarig. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Manglende dreksåpning under den innebygde sisternen.

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør-system.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Flere rom er uten tilstrekkelig ventilasjon. Vinduer uten luftespalte gjør at tilgang på tilluft kun kan oppnås ved åpning av vinduer.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Grunnmuren har sprekkdannelse.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold  
Det er avvik:  
Det er umulig å vurdere terrengforhold på tomten mot veien da hele siden er dekket med terrassedekke.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Levegger er værslitte.  
Terrassedekke er værslitt.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter er ca. 26 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Største målte planavvik ble målt på soverommet.

Kostnadsestimater: 50 000 - 100 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

SpareBank 1

### **Polisenummer**

26869208

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

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

Tilsyn med fyringsanlegg:

Enhet: H0101

Hyppighet: 10 år.

Sist utført: 2022

Sist forsøkt: 2022

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

### Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 150 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 12 891

#### **Kommunale avgifter år**

2023

#### **Info kommunale avgifter**

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

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 691 844

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 629 005

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 65, festenummer 11 i Rana kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1833/20/65/11:

13.07.1956 - Dokumentnr: 1796 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1958 - Dokumentnr: 1169 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.01.1958

### **Vei, vann og avløp**

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

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

## **Regulerings og arealplaner**

Plannavn: Mellomvika

Planidentifikasjon: 2051

Reguleringsformål: Boliger

Ikrafttredelsesdato: 02.02.1988

## **Adgang til utleie**

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

## **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

79 990 (Omkostninger totalt)

95 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 229 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 245 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 247 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 79 990

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**



Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

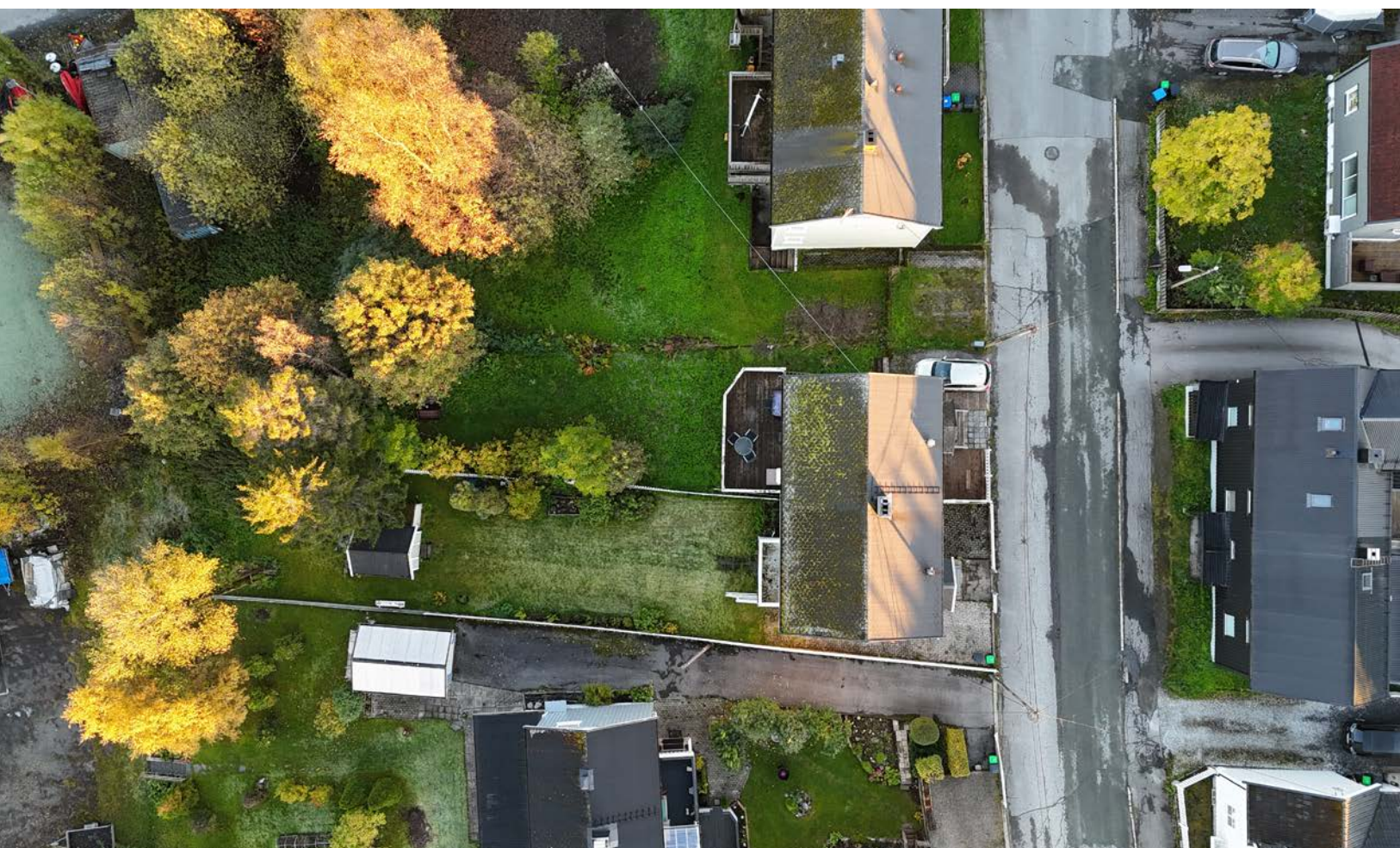
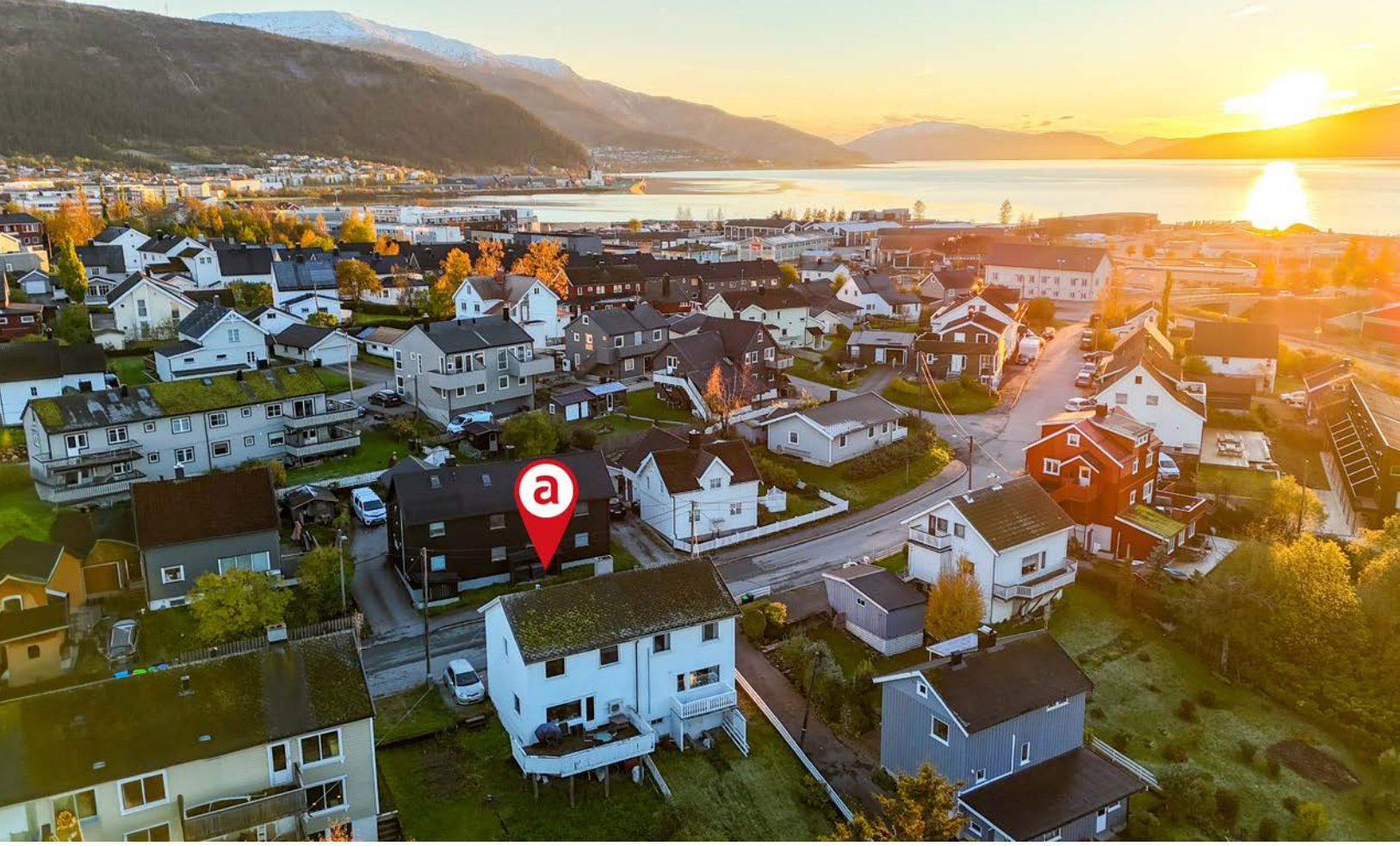
### **Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

23.10.2024















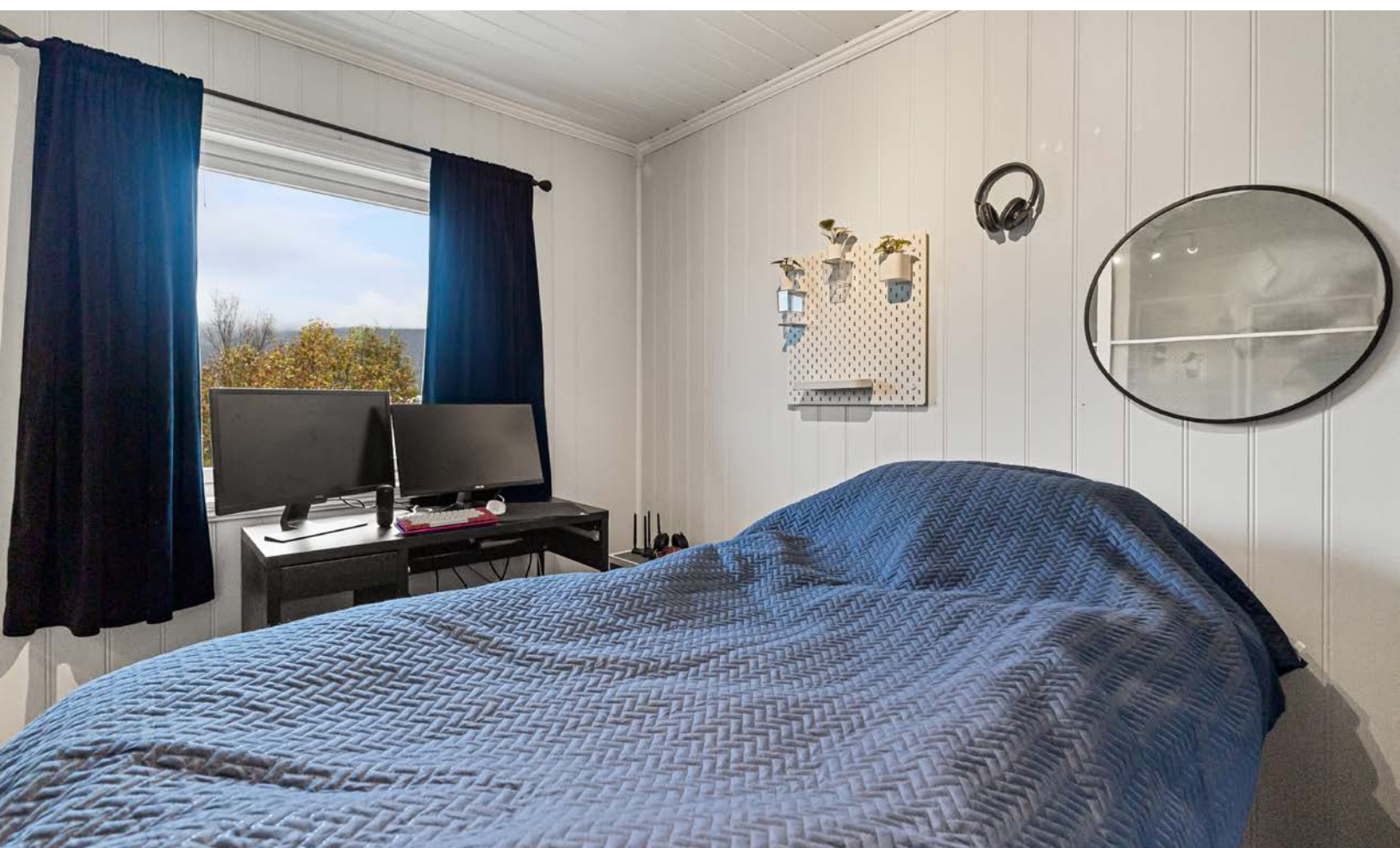








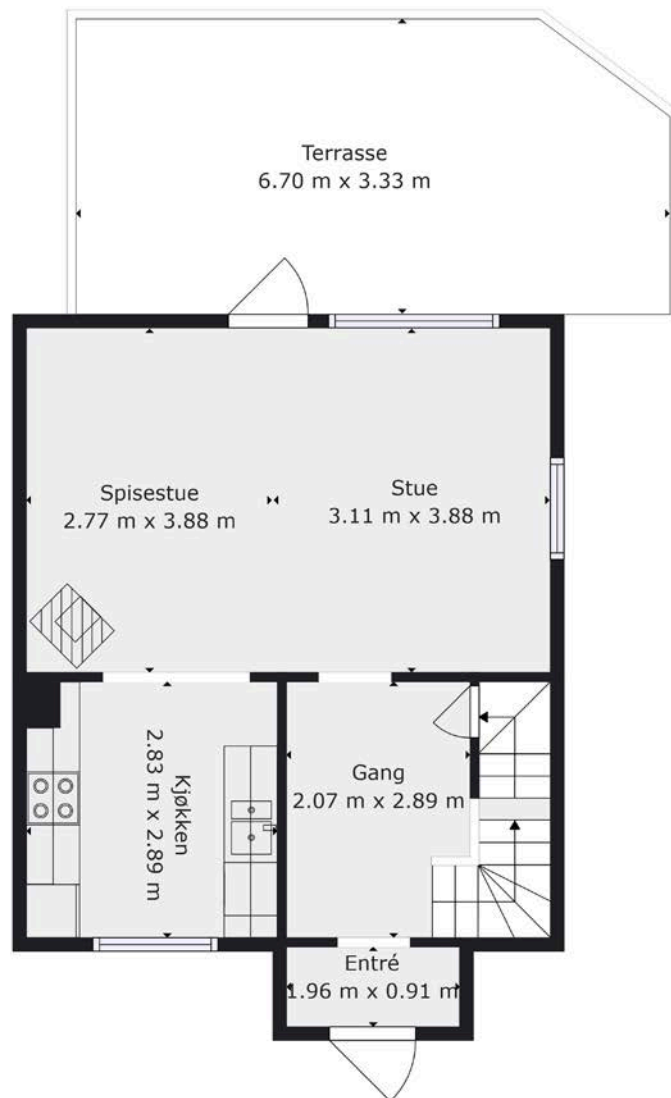






# Vedlegg



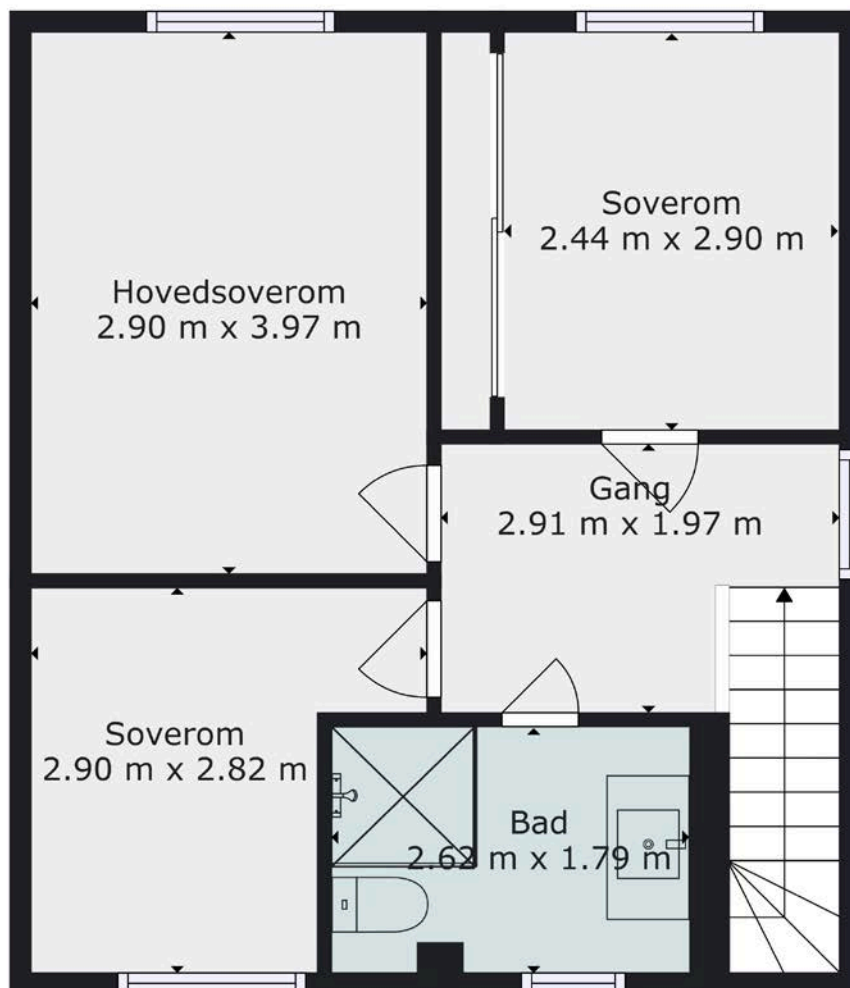


## 2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

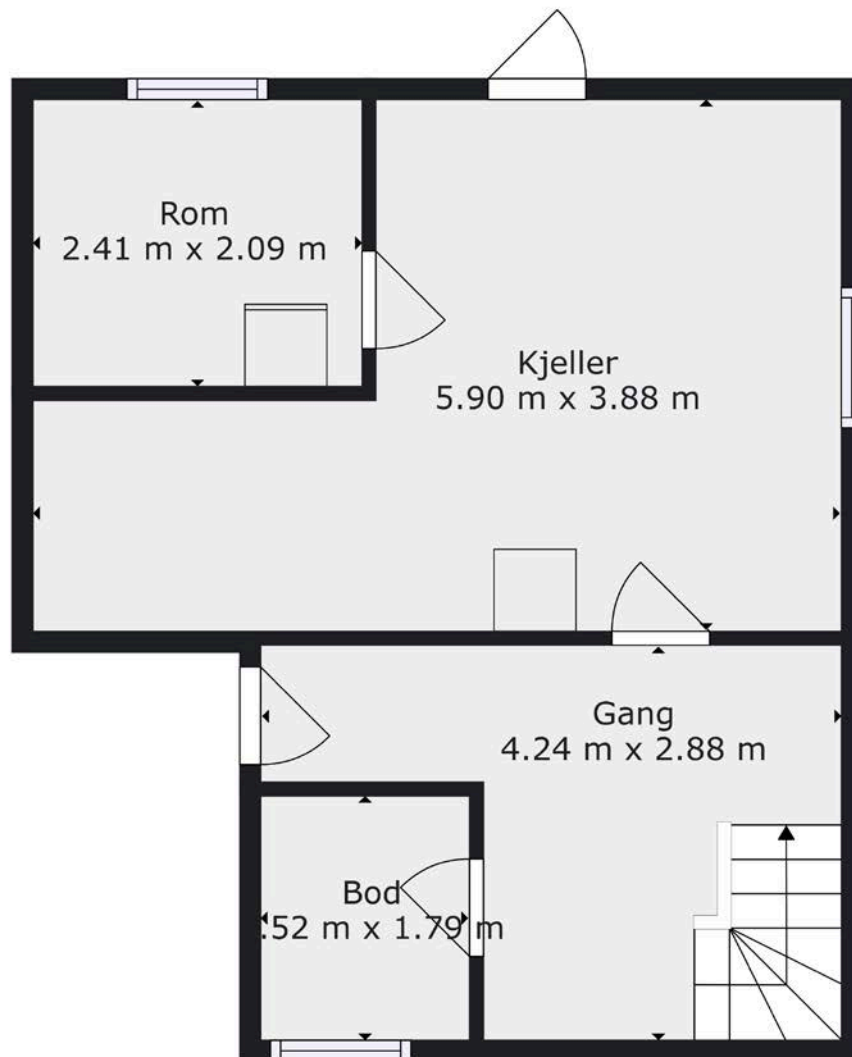


3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Tilstandsrapport

-  Halvpart av tomannsbolig
-  Vikaveien 19 B, 8622 MO I RANA
-  RANA kommune
-  # gnr. 20, bnr. 65, fnr. 11

## Markedsverdi

**3 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 12315-2108

Referansenummer: VS1960

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi  
Eiendomstakt**

VETNO



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

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



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
dagottar@vet.no  
411 11 466

### Medansvarlig

Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
jorgen@vet.no  
483 05 020



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrاد. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

### Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.  
Renner og nedløp av metall.  
Stige av metall til pipen.  
En luftehatt på taket.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.  
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre.  
Yttervegger er utvendig liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre.  
Taktro av trobord.  
Loftskillet er isolert med ca. 15-20 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.  
Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 1979 og 2013.  
Eldre vinduer i kjelleretasjen.  
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.  
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.  
Terrasse på ca. 22 m2 med rekkverk av tre.  
Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.  
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.  
Markplattning på ca. 12 m2 i tilknytning til inngangspartiet med levegger mot nabo og gate.  
Utvendige trapper er av tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med trepanel og malte plater. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste kontroll ble utført i 2022.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har naturstein i inntrinn.

Innvendige dører er av malte speildører og malte slette dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad/wc

Baderommet er fra ca. 2005 i følge tidligere salgsopplysninger.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med fliser

Himlingen er tekket med panel.

Gulv er tekket med fliser

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Naturstein på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekk over komfyren.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av plast (rør i rør).  
Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.  
Avløpsrør av plast og soil.  
Det er ikke registrert noe ventilering utenom åpning av dører/vinduer.  
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2022, montert i stuen.  
Varmtvannsbereider plassert i felles vaskerom.  
Merke: Oso.  
Liter: 194.  
Watt: 2000.  
Produsert: 2022.  
El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.  
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering av ukjent type og årstall.  
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.  
Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.  
Forstøtningsmur av betongstein.  
Eiendommen ligger i skrånende terreng.  
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Halvpart av tomannsbolig

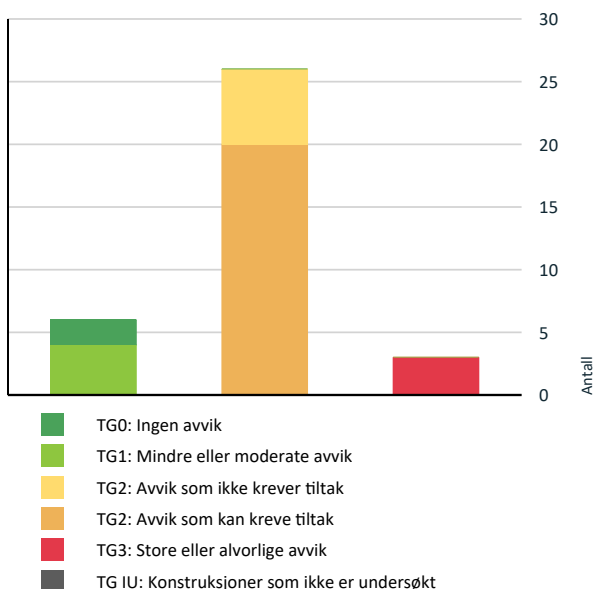
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at rom som på godkjente tegninger er benevnt matkjeller i kjelleretasjen i dag er en del av trapperommet. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1958.

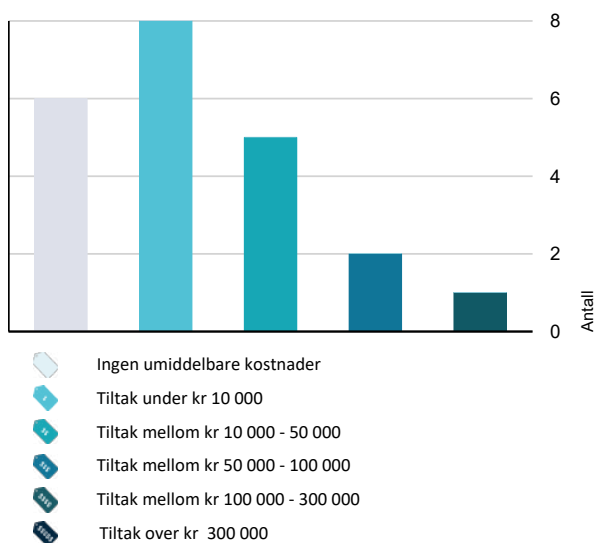
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Levegger er værslitte.  
Terrassedekke er værslitt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:  
Største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter er ca. 26 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.  
Største målte planavvik ble målt på soverommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Taktekingen har en del mose.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøren er utvendig værslitt.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er merket etter gammel varmpumpe på veggen i stuen.

For øvrig har overflater normal slitasjegrاد.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sotluke har noe rust og det er rennemerker etter sotvann under sotluke.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karmen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarig. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende dreinsåpning under den innebygde sisternen.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Flere rom er uten tilstrekkelig ventilasjon. Vinduer uten luftespalte gjør at tilgang på tilluft kun kan oppnås ved åpning av vinduer.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er umulig å vurdere terrengforhold på tomten mot veien da hele siden er dekket med terrassedekke.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er registrert fuktsvell i benkeplaten over oppvaskmaskinen.  
Det bemerkes at fronten på oppvaskmaskinen har en annen farge enn resten av innredningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 24.01.1958.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring utleid.

### Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med papshingel.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har en del mose.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Tekkingen har en del mose.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall.  
Stige av metall til pipen.  
En luftehatt på taket.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av renner, nedløp og beslag bør påregnes i forbindelse med utskifting av taktekke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det mangler snøfangere på taket, taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre. Yttervegger er utvendig liggende kledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.

## Konsekvens/tiltak

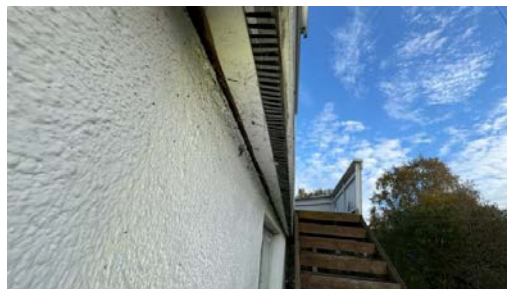
- Tiltak:

Maling av fasade bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.



Det er montert musestoppere bak kledningen.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

# Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Taktro av trobord.  
Loftskillet er isolert med ca. 15-20 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.

#### Vurdering av avvik:

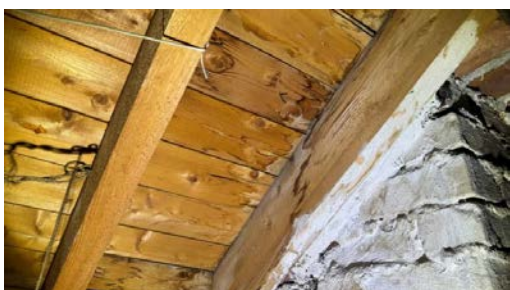
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved fremtidig renovering må det anlegges dampsperre.



Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 1979 og 2013.  
Eldre vinduer i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Enkelte vinduer er utvendig værslitt.

## TG 2 Dører

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er utvendig værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterdøren må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ytterdøren er utvendig værslitt.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.  
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.  
Markplattning på ca. 12 m<sup>2</sup> i tilknytning til inngangspartiet med levegger mot nabo og gate.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Levegger er værslitte.

Terrassedekke er værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk på terrassen må skiftes.

Overflatebehandling/utskifting av terrassedekke må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Det er råteskader i rekkverk.



Værslitt terrassedekke.



Værslitt terrassedekke.

## **Utvendige trapper**

Utvendige trapper er av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Åpninger i rekkverket er for store.



Trappen mangler rekkverk.

## INNVENDIG

### **Overflater**

Gulv er dekket med laminat.

Vegger er dekket med trepanel og malte plater.

# Tilstandsrapport

Himlinger er tekket med trepanel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker etter gammel varmpumpe på veggen i stuen.  
For øvrig har overflater normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Merker etter varmpumpe på veggen i stuen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter er ca. 26 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Største målte planavvik ble målt på soverommet.

#### 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.

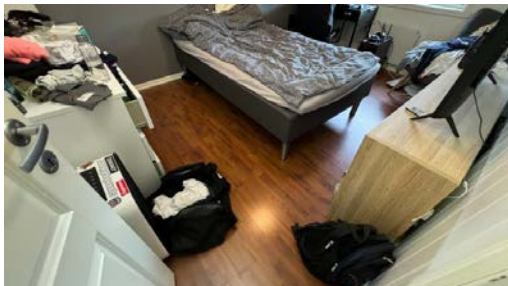
Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Største planavvik ble målt på soverommet.

## **TG 2** Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste kontroll ble utført i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke har noe rust og det er rennemerker etter sotvann under sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av sotluke bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluken har noe rust.

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Så lenge kjelleren brukes som grovkjeller, anses dette ikke som et problem. Ved eventuell innredning av kjelleren, er det viktig å sørge for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.  
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har naturstein i inntrinn.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av rekkverkshøyde.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av malte speildører og malte slette dører.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Enkelte dører subber mot karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet er fra ca. 2005 i følge tidligere salgsopplysninger.  
Ingen dokumentasjon foreligger.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser  
Himlingen er tekket med panel.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser  
Gulvet har svakt fall mot sluk.  
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

### 2. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

### Vurdering av avvik:

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

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarig. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.

### Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende drengåpning under den innebygde sisternen.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

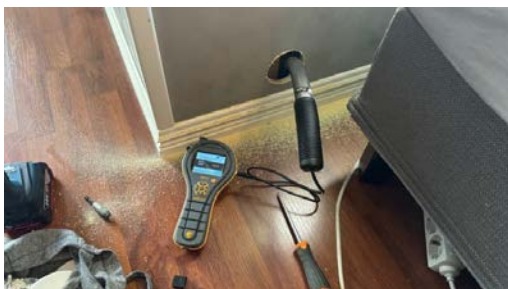
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Naturstein på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplaten over oppvaskmaskinen.  
Det bemerkes at fronten på oppvaskmaskinen har en annen farge enn resten av innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, utskifting av benkeplate kan ikke utelukkes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Fuktsvill i benkeplate.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.



Kontroll av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Ventilasjon

Det er ikke registrert noe ventilering utenom åpning av dører/vinduer.

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

### Vurdering av avvik:

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

Flere rom er uten tilstrekkelig ventilasjon. Vinduer uten luftespalte gjør at tilgang på tilluft kun kan oppnås ved åpning av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2022, montert i stuen.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i felles vaskerom.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2022.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**

### Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2) Innhent samsvarserklæringer om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

# Tilstandsrapport

## **TG 0** Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

## **TG 2** Drenering

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

Drenering av ukjent type og årstall.  
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss muren tettes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Stedvis sprekker i grunnmuren.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.



Liten forstøtningsmur mellom parkering og hage.

## TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er umulig å vurdere terrenghorhold på tomten mot veien da hele siden er dekket med terrassedekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).



Nærmere undersøkelser angående fallforhold på terrenget under terrassen anbefales.

# Tilstandsrapport

## **Tilstandsrapport** Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m<sup>2</sup>/119 m<sup>2</sup>

*Halvpart av tomannsbolig:* Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Felles vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 3 650 000

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 uten fradrag** 3 200 000

Fradrag for festet tomt - 30 000

**Konklusjon markedsverdi** 3 150 000

## 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)
Kr. 1 083	01.01.2024	Kr. 1 083	Kr. 30 000

## Markedsvurdering

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

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

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

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

### Merknad:

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Toraneshøgda 6 ,8622 MO I RANA 74 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	25-08-2022	2 950 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>39 865</b>
2 Vikaveien 30 A ,8622 MO I RANA 117 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	20-04-2022	3 800 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>35 897</b>
3 Karl Bustnes vei 3B ,8622 MO I RANA 72 m <sup>2</sup> 1952 2 sov	14-12-2023	2 700 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>35 417</b>
4 Vikaveien 19 B ,8622 MO I RANA 92 m <sup>2</sup> 1958 3 sov	03-04-2022		<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>33 696</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	10 804
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	26 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>51 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **2 500 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **3 650 000**



# 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.



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Halvpart av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	43			43	34
2. etasje	42			42	
Kjelleretasje	34			34	
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc		
Kjelleretasje	Trapperom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Felles vaskerom		

### Kommentar

Det bemerkes at vaskerommet i kjelleretasjen på ca. 9 m<sup>2</sup> er felles med naboen og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at rom som på godkjente tegninger er benevnt matkjeller i kjelleretasjen i dag er en del av trapperommet. (søknadspliktig endring). Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1958.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstillter dagens krav.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Halvpert av tomannsbolig	112	7

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	11	0	303.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Vikaveien 19 B					01.01.2025	31.12.2056	
<b>Hjemmelshaver</b>							
Larsen Filip Mathias Myrvang							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitetet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.

Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Plannavn: Mellomvika  
Planidentifikasjon: 2051  
Reguleringsformål: Boliger  
Ikrafttredelsesdato: 02.02.1988

### Om tomten

Festet tomt på 303,2 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

### Kommuneplan

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

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en tomannsbolig fra 1958, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av flermannsboliger, eneboliger og noe forretningslokaler.

### Oppvarming

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

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltakkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

### Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 767 374	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2022

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	24.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Ambita, Rana kommune og HAF.	Gjennomgått	57	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	09.03.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1960>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

FILIP M MYRVANG LARSEN  
Vikaveien 19 B

8622 MO I RANA

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i Vikaveien 19 B, 8622 MO I RANA.**

Navn nettkunde:                   NORDLUND GURO EILERTSEN  
Målernummer:                   6970631403279216  
Anlegget ble sist kontrollert: 09.03.2022  
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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802240094	
<b>Selger 1 navn</b>	
Filip Mathias Myrvang Larsen	
<b>Gateadresse</b>	
Vikaveien 19B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MO I RANA	8622
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	31
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank1
Polise/avtalenr.	26869208

Document reference: 1802240094

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FMML

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Felles vaskerom, i kjeller er det litt fukt innsig.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny varmepumpe og sikring

Arbeid utført av

Botn

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

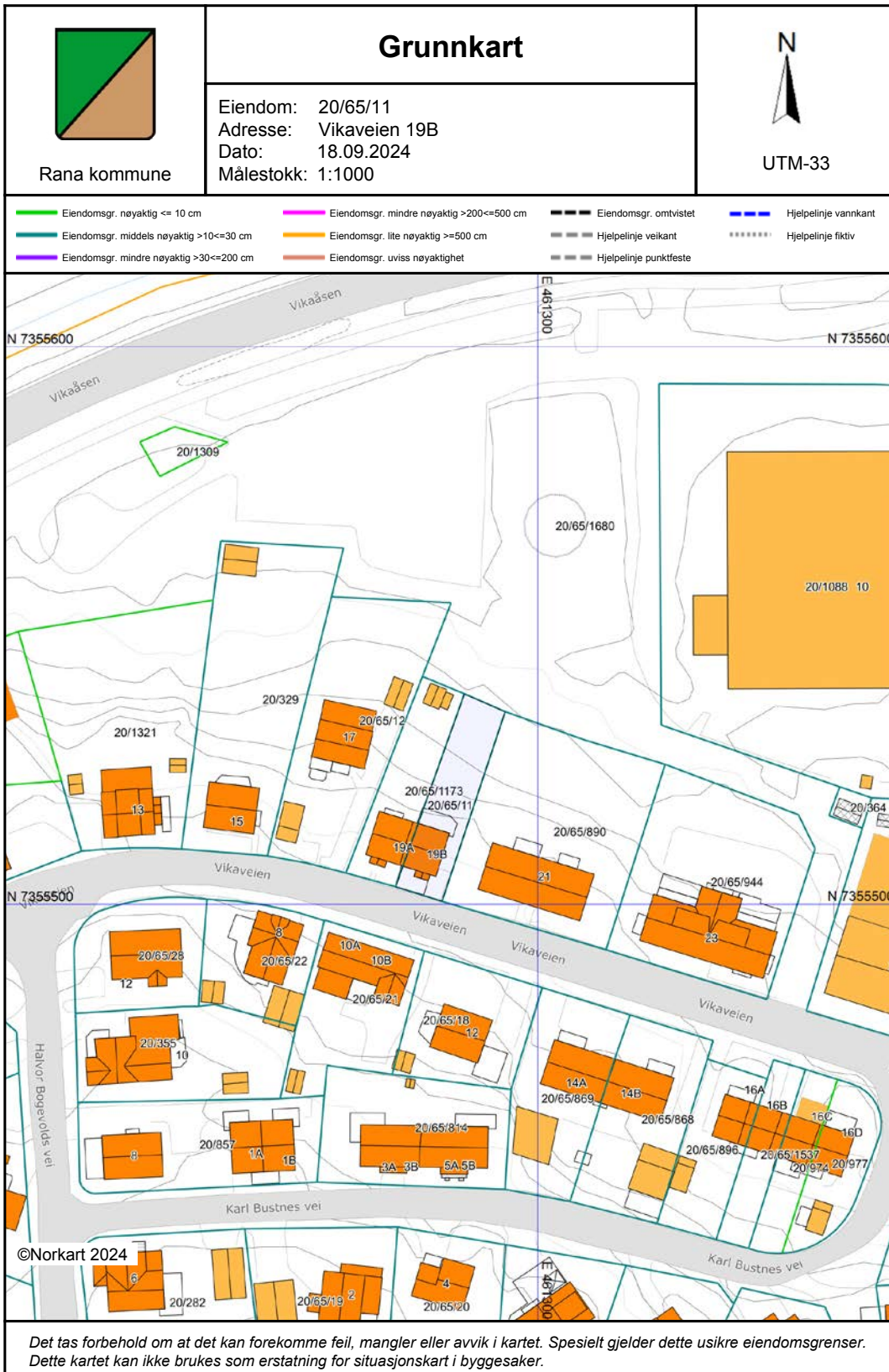
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Document reference: 1802240094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
filip larsen	c787ead5ae50964306645c 9df74bc63e66584a48	25.09.2024 17:37:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240094

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

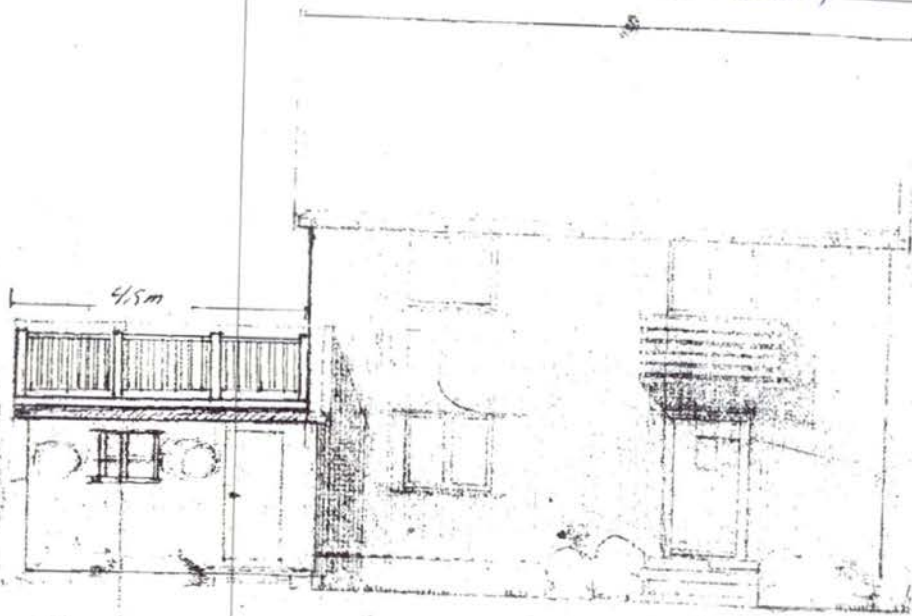


4 2 S 3 C / 6848184 Geomatikk  
20:65:11 BYG B8 - Tegninger



RANA KOMMUNE

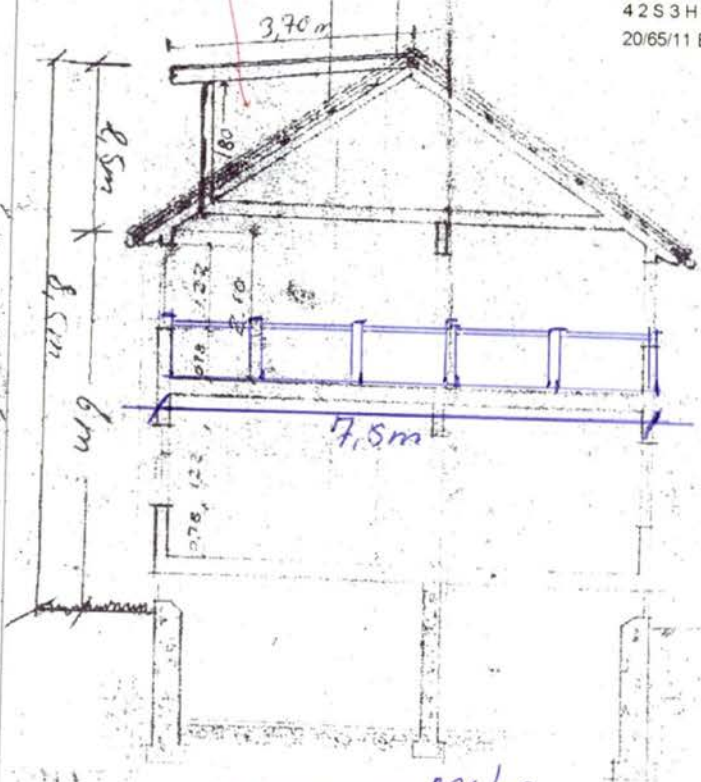
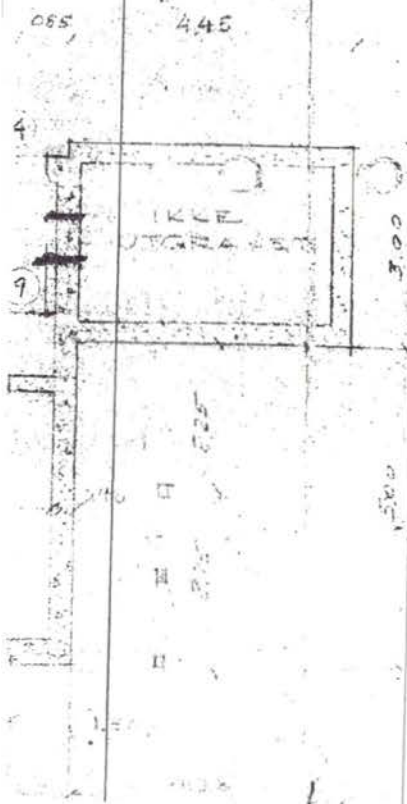
Saksnr.: 03/01518-001 (010324/03) Løpenr.:  
Kontor: EOK 15 AUG. 2003 Saksbeh.: JAS  
Arkiv: 242899 (20/65-611)



*ikke godkjent  
04.09.03 JAS*



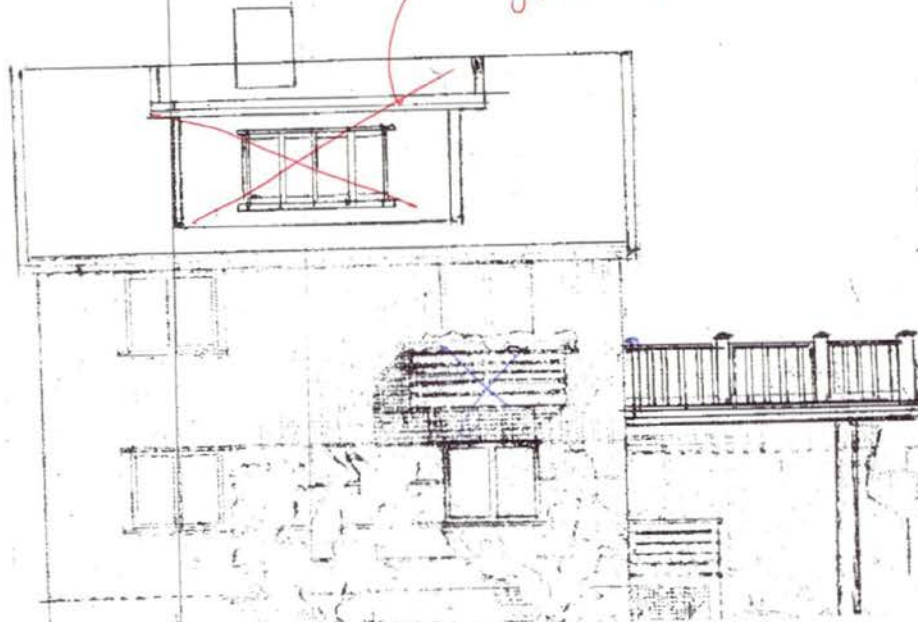
4 2 5 3 H / 6848189 Geomatikk  
20/65/11 BYG B8 - Tegninger



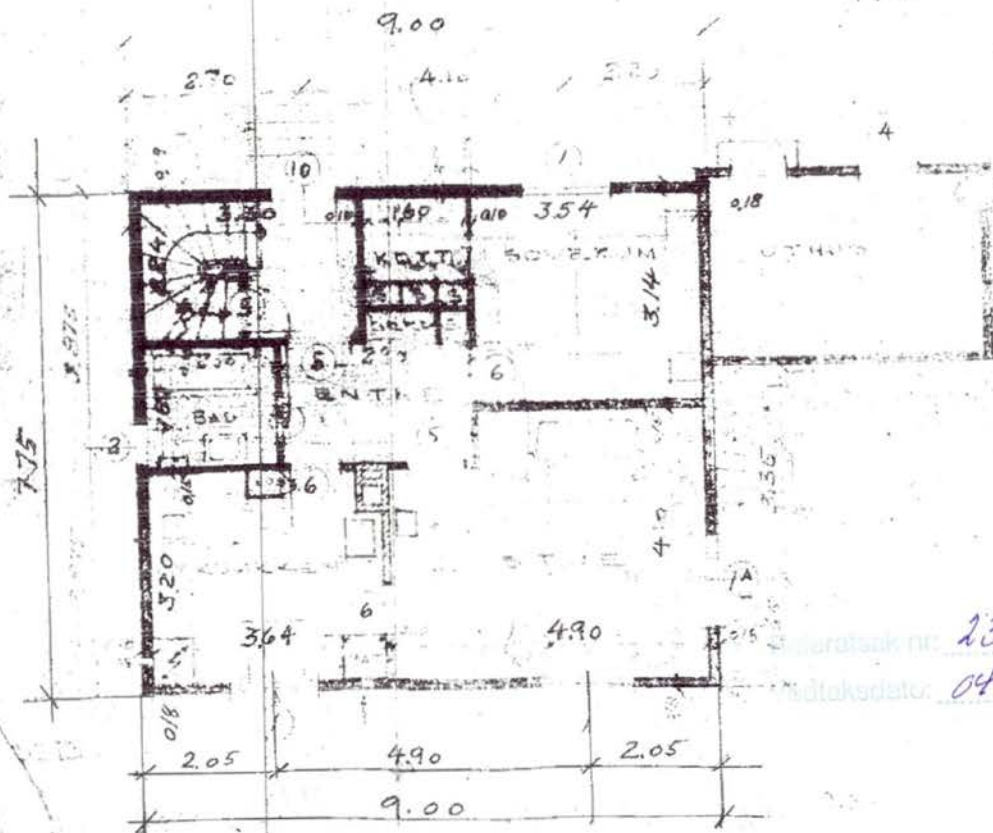
Referatsak nr: 236/03  
Vedtekstdato: 04.09.03



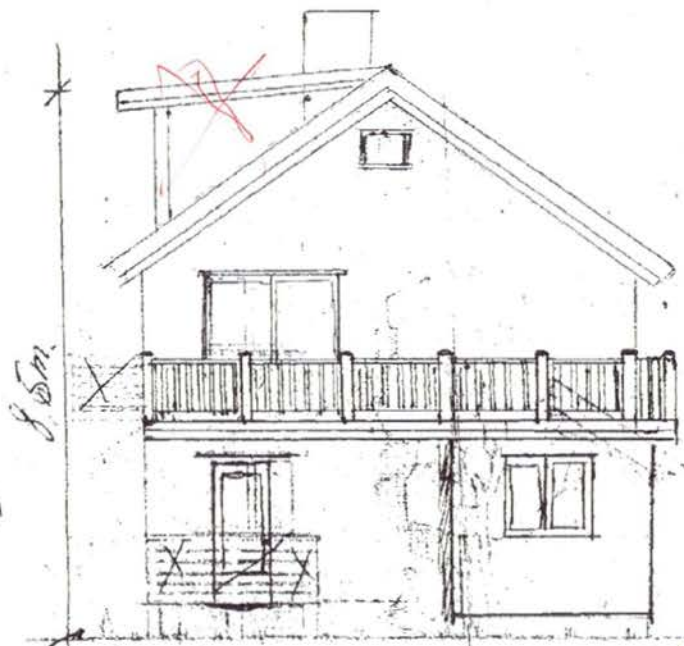
ikke godkjent  
04.09.03/PAS



WESTFASEDE

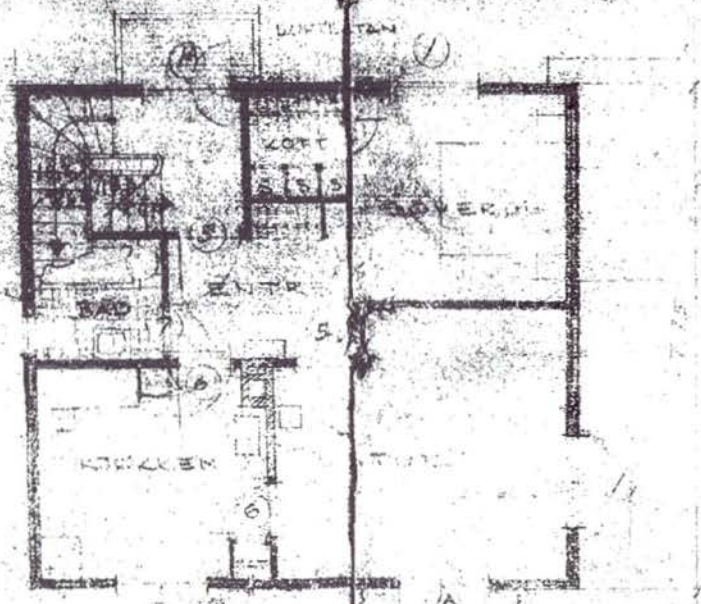


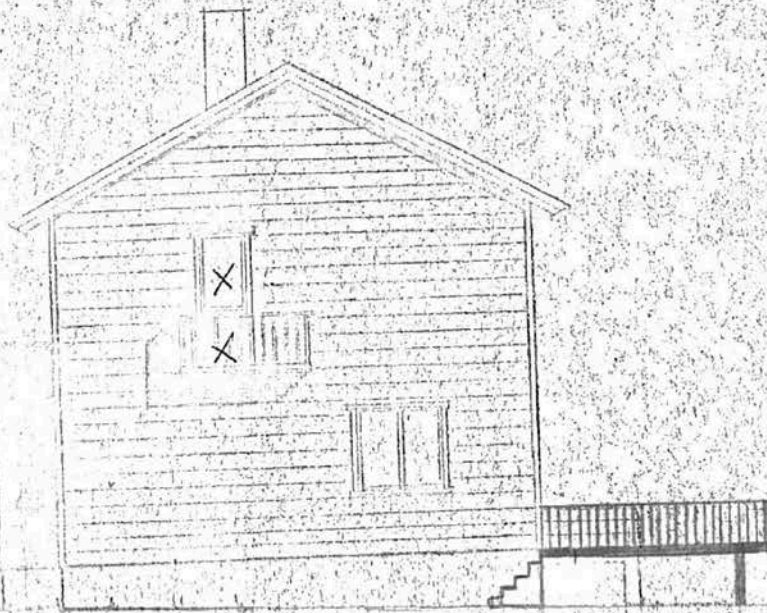
tegning nr: 236/03  
tegning dato: 04.09.03



SYDREADE

Referatsak nr: 236/03  
Vedtaksdato: 04.09.03





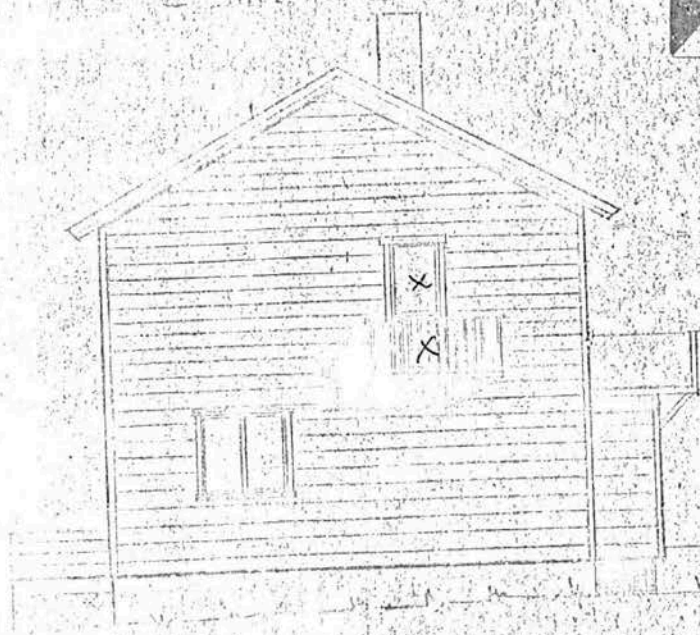
mot nord-øst.



RANA KOMMUNE

Saknr. 09/1072

Vedtaksdato: 05.08.09



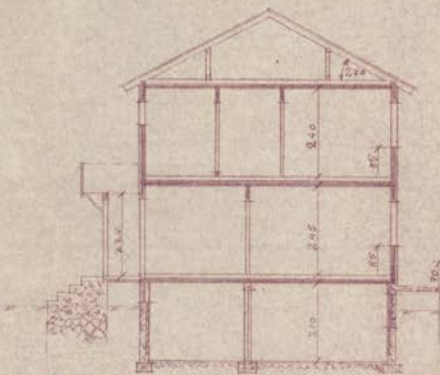
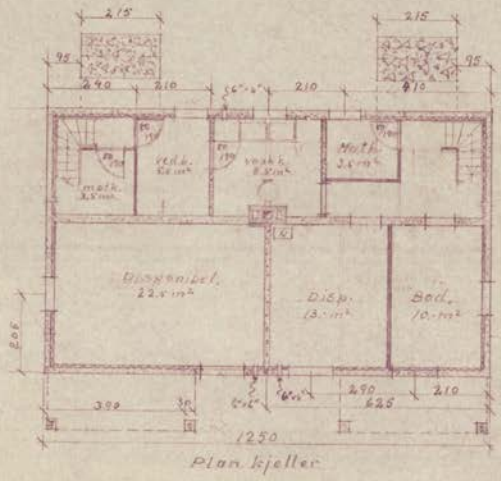
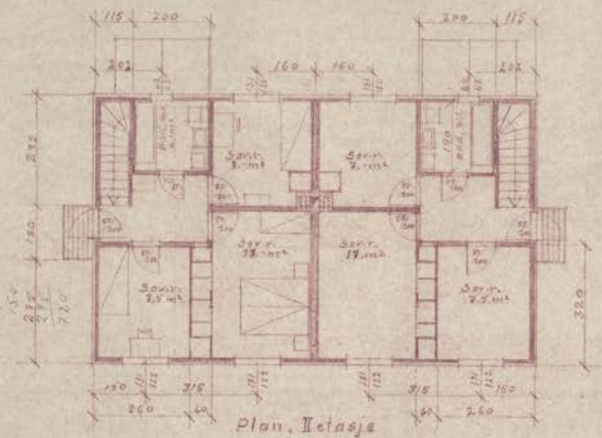
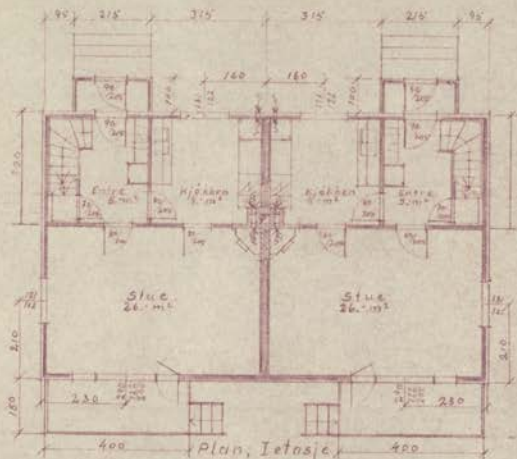
mot syd-vest.

Sak 177156, behandlet av  
MO BYGNINGSRÅD

Vedtatt

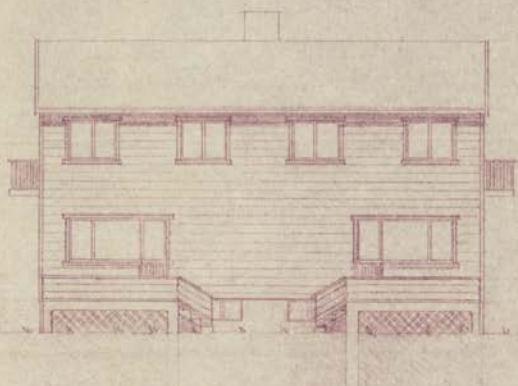
Bygningssjef

Verifikaldelt kommunebelygning  
Byggherrens  
tegn. Torstein

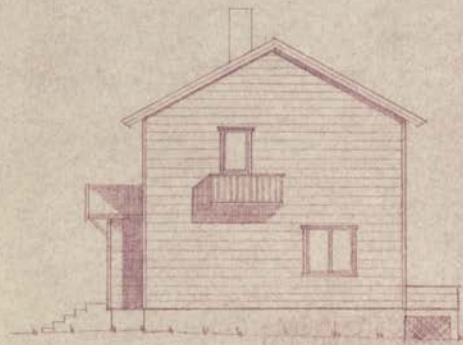


S. 177/66, behandlet av  
 MO BYGNINGSRÅD  
 Vestak  
 Byggesjef

Vertikaldelt tomannsbolig, 90m<sup>2</sup>  
 Byggherre: Egil Johansen  
 tegn: Paulsen  
 M: 1:100  
 Mo: 25/10-25  
 20. 6. 66 - 19. 7. 66



mot nord-vest



mot nord-ost



mot syd-ost



mot syd-vest

Sak 177/56, behandlet av  
MO BYGNINGSRÅD  
Vedtak \_\_\_\_\_  
Tegningsstet \_\_\_\_\_

vertikaldelt tomannsbolig 90 m <sup>2</sup>	
Byggherre: <i>Egil Hansen</i>	M. 1:100
Tegn. i. s. h. a. n. d.	Mo 27/12-55



## Tegnforklaring


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  område for særskilte anlegg
-  Kontor/Industri

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Friområde
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift







## Rana kommune

**Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana

**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

<b>Kommunenr.</b>	1833	<b>Gårdsnr.</b>	20	<b>Bruksnr.</b>	65	<b>Festenr.</b>	11	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vikaveien 19B, 8622 MO I RANA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

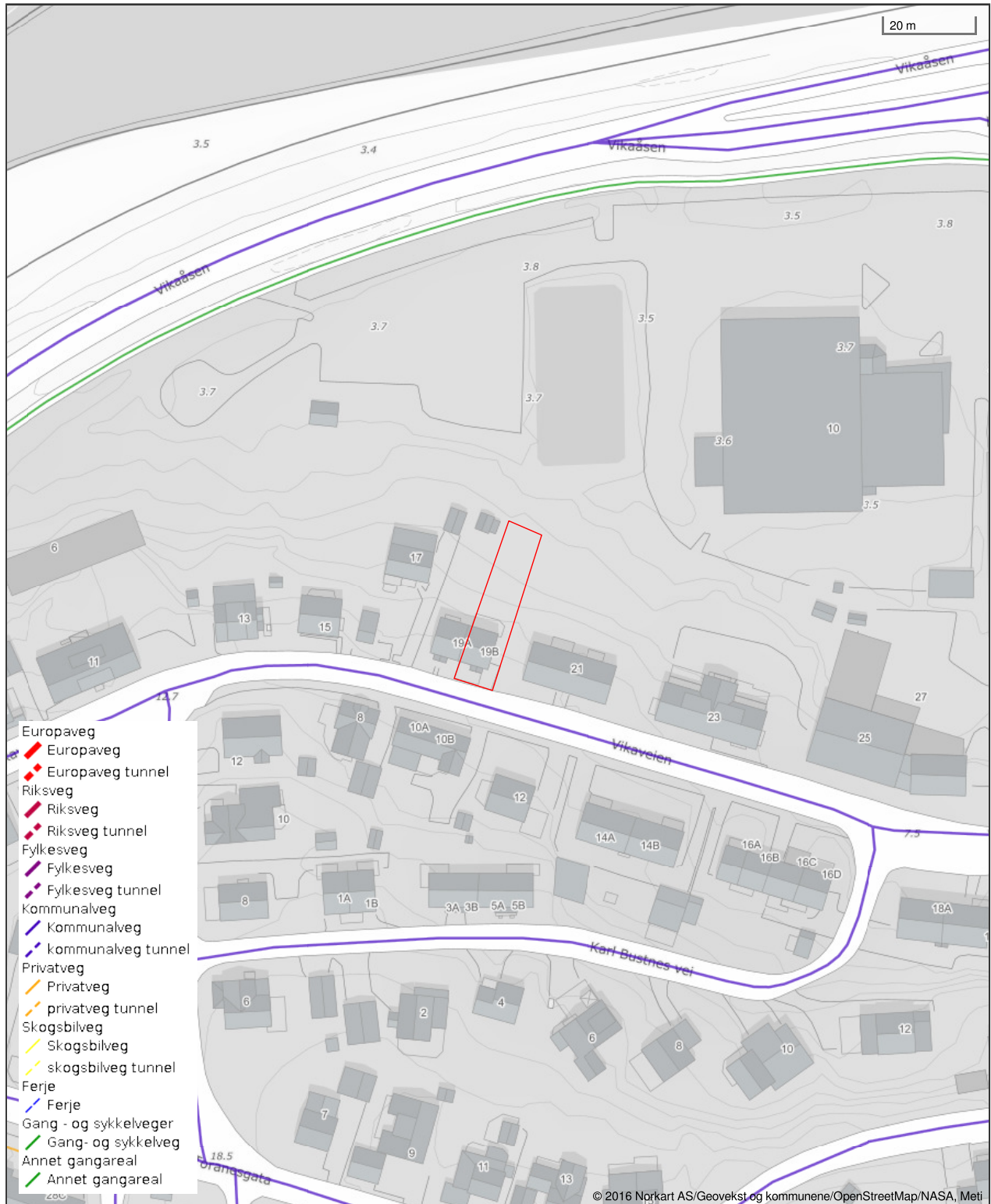
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/65/11/



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

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

### Eiendomsdata (Festegrund)

Bruksnavn		Beregnet areal	303.2
Etablert dato	03.07.1956	Historisk oppgitt areal	303,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Etablering av feste	03.07.1956			20/65 (-303,2), 20/65/11 (303,2)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355518.45	461284.74	0	Ja	303.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN FILIP M MYRVANG F230593*****	Fester (F) 1/1	Hammarveien 120 8626 8626 MO I RANA	Bosatt (B)
RANA KOMMUNE S872418032	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 173 8601 8601 MO I RANA	

### Adresse

Vegadresse: Vikaveien 19 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	212 Mellomvika	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20284358		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	24.01.1958
2	20284358	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.06.2016

1: Bygning 20284358: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 24.01.1958

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	70
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.10.1956	19.12.1996
Tatt i bruk	24.01.1958	19.12.1996

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/65/11	-	-	-	-	-
Bolig	Vikaveien 19B	H0101	20/65/11	124	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

### 2: Bygningsendring 20284358-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.06.2016

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	05.08.2009	10.12.2009
Tatt i bruk	16.06.2016	16.06.2016

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/65/11	-	-	-	-	-



	<b>Rana kommune</b> Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: <a href="mailto:postmottak@rana.kommune.no">postmottak@rana.kommune.no</a>
	Dato: 18.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	<b>20</b>	Bnr:	<b>65</b>	Fnr:	<b>11</b>	Snr:	
Adresse:	<b>Vikaveien 19B, 8622 MO I RANA</b>						

### Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	2	4 år	2022	2022

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert. Skorsteinen deles med Vikaveien 19A.

### Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2022	2022

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

### Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

### Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Vikaveien 19B - Nabolaget Nedre Toraneshøgda - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Toranesgata Linje 1, 200, 373	5 min	0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	15 min	1.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min	

## Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	18 min	1.3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 832 elever, 47 klasser	12 min	0.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	5 min	2.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Haaland AS	6 min
Comfort Hotell Ole Tobias	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

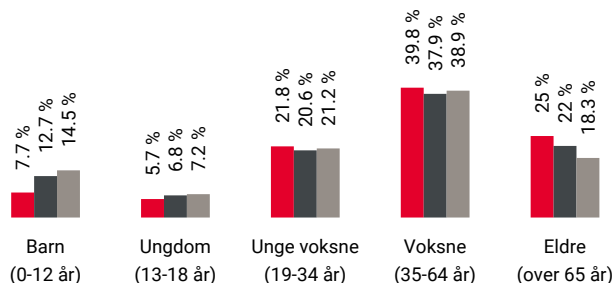
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Toraneshøgda	602	330
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	11 min	0.9 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	18 min	1.3 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	22 min	1.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Søderlundmyra PostNord	11 min	0.9 km
Coop Prix Mo I Rana	17 min	



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 79/100



### Trafikk

Lite trafikk 79/100



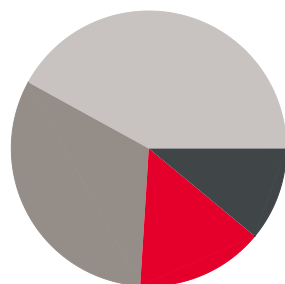
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

## Sport

Høvlerivegen ballbinge Ballspill	6 min	0.5 km
Rana ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	12 min	0.9 km
Family Sports Club Mo i Rana	9 min	
EasyFit Mo i Rana	13 min	

## Boligmasse

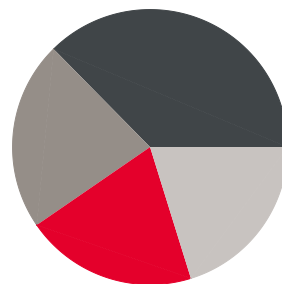


- 15% enebolig
- 11% rekkehus
- 32% blokk
- 42% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Mo i Rana	13 min
Apotek 1 Rana	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

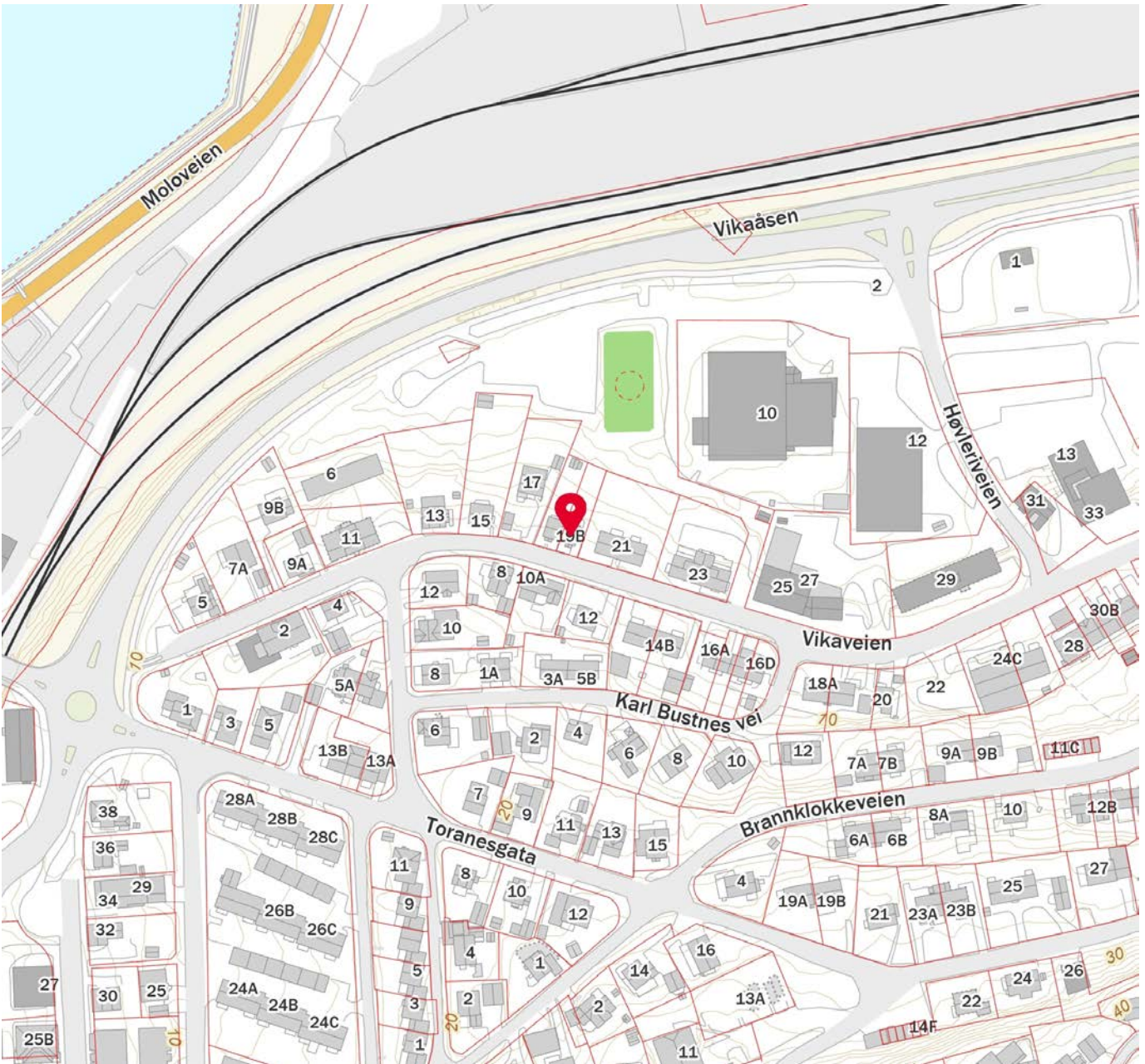
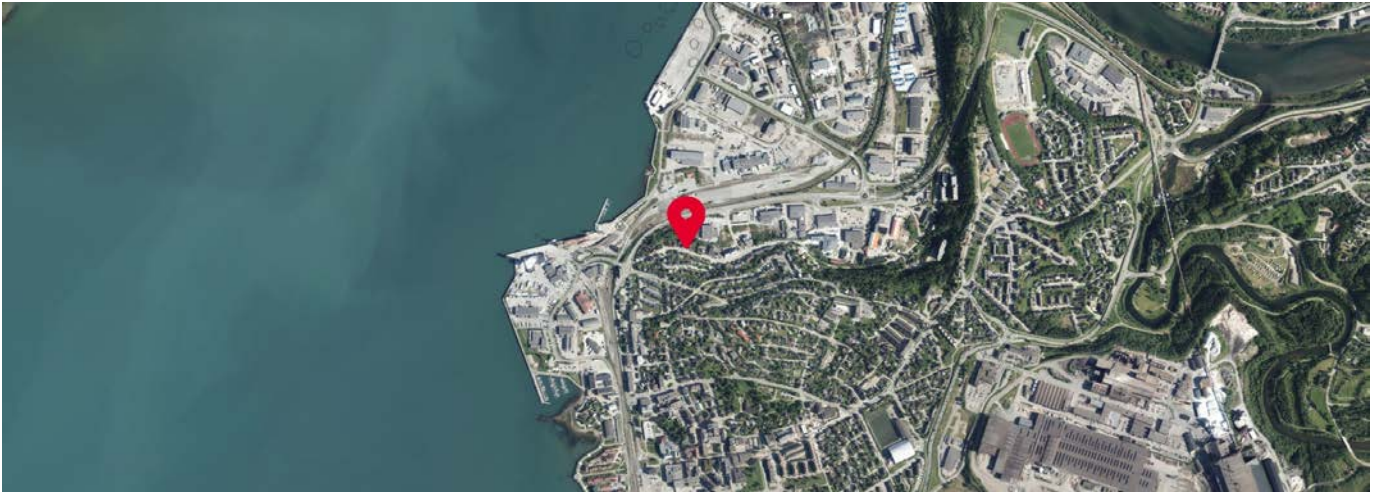


0% 46%

- Nedre Toraneshøgda
- Mo i Rana
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vikaveien 19B  
8622 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 416 01 710  
**E-post:** tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre