



aktiv.

Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA

**Flott eiendom i attraktivt område
med nydelig utsikt over
Ranfjorden | Pent opparbeidet
tomt | Barnevennlig nabolag**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Årlig festeavgift: Kr 4 000,-
Selger: Marthe Jacobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 161/219 m²
Tomtstr.: 768.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 17
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 3
Gnr. 17, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1802250052

Flott eiendom i attraktivt område med nydelig utsikt over Ranfjorden!

Velkommen til Kveldsolgata 61 - En innholdsrik og velholdt eiendom med flott beliggenhet i Åga!

Boligen strekker seg over to etasjer og har følgende rominndeling:
Hovedetasje: Entré, gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, matbod og 3 soverom.

Sokkeletasje: Trapperom, bod, teknisk rom/bod, gang, bad og 2 soverom (ikke godkjent).

- Fantastisk utsikt over Ranfjorden!
- Alt du trenger på ett plan
- Pent opparbeidet tomt med plen, bed og prydbusker
- Flere terrasser
- Garasje og carport
- Kun 500m unna dagligvarebutikk
- Kort vei til lysløype og turstier

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding :-)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	105
Nabolagsprofil	135
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkel

BRA-i: 54 m² Trapperom, teknisk rom/bod, bad, gang, bod og 2 soverom (ikke godkjent).

BRA-e: 40 m² Bod m/utvendig adkomst og garasje/carport.

1. Etasje

BRA-i: 107 m² Entré, gang, stue, kjøkken, bod, bad, 3 soverom og trapperom.

TBA: 62 m² Terrasser.

Garasje

BRA-e: 18 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968. I ettertid er det dog blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.

- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder. Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.
- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterrasse i rapporten).

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

768.4 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 768,4 m². Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og gruset innkjørsel.

Årlig festeavgift

Kr 4 000,-

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 75 år, gjeldende fra og med 27.06.1967.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 15 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 og i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2027 og krav om innløsning må da fremsettes innen 1. juni 2027, i forbindelse med regulering av festeavgiften.

Fstekontrakt datert

27.06.1967.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga, omlag 5,4 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden. Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med integrert garasje og sportsbod fra 1968, bygd over 2 plan. Til boligen følger det med frittstående garasje.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Tusenbein barnehage ligger ca. 1,5 km fra eiendommen. Her er det p.t. 64 barn.

Langnes barnehage ligger ca. 3,4 km fra eiendommen. Her er det p.t. 63 barn.

Kirketunet barnehage ligger ca. 4,8 km fra eiendommen. Her er det p.t. 51 barn.

Skolekrets

Til Hauknes skole er det ca. 0,7. Her er det 12 klasser og 203 elever. Fra eiendommen tar det ca. 9 min å gå til skolen.

Til Rana ungdomsskole er det ca. 6 km. Her er det 49 klasser og 824 elever.

Til Polarsirkelen vgs på Mjølan er det ca. 8,5 km. Her er det 76 klasser og 1 420 elever.

Offentlig kommunikasjon

"Bekkefare" er nærmeste busstopp. Fra eiendommen er det ca. 500m og det tar 5 minutter å gå hit.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2013 i følge tidligere salgsopplysninger. På uteboden er taket er tekket med takpapp av eldre dato. Renner og nedløp av metall. En luftehatt på taket. Piben er tekket med heldekkende beslag. Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er tekket med stående kledning og malte plater. Pulttak takkonstruksjon av tre. Ukjent konstruksjonsoppbygging. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og malte vinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår, det har blitt montert isolerglass i enkelte vinduer i hovedetasjen (vindusrammene ble ikke byttet). Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Dør er fra 2020. Balkongdør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår. Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår. Terrasse på 16 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 81 cm. Det er takoverbygg på deler av terrassen. Adkomst fra hage og via terrassedør. Takterrasse over garasje på 30 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 102 cm. Adkomst via balkongdør. Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med malt stående rekkverk. Håndløpere i trappeløpet. Trapp har et repos ved inngangsdør på 16 m². Trapp i terreng: Trapp av tre med trinn av strekkmetall. Malt stående rekkverk. Trapp til terrasse: Tre-trinns trapp av tre med håndløpere.

Tomteforhold:

Boligen er oppført på fjell og løsmasser. Drenering er av ukjent type og alder. Synlig grunnmursplast på deler av boligen. I følge tidligere salgsopplysninger har det blitt utført arbeid på dreneringen på deler av boligen, men det er usikkerhet på hva som ble utført og når dette ble gjort. Grunnmur av betong og betongstein på opprinnelig bolig. Grunnmur av lecablokker på tilbygget garasje. Fundamenter av støpte peler på terrasse og repos ved inngangsdør. Det er støttemurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker på eiendommen. Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Garasje - Enkel beskrivelse:

Byggeår 2003. Garasjen holder normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Støpt plate av betong, grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel. Renner og nedløp av metall. Leddport av tre med portåpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Elbil-lader i garasjen.

Innhold

Eneboligen er 201m² og har følgende rominndeling:

Hovedetasje: Entré/gang, trapperom, gang, bad, stue, kjøkken, matbod og 3 soverom.

Sokkeletasje: Trapperom, teknisk rom/bod, gang, bad, bod og 2 soverom (ikke godkjent).

Sokkeletasje 40m²: Bod med utvendig adkomst og garasje/carport.

Det står også oppført en frittstående garasje på 18m² ved innkjøring.

Standard

Enebolig:

Gulv er tekket med laminat, belegg og veggteppe. Vegger er tekket med panel, malt tapet/strie og malte panelplater. Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel, malerpapp, panel og malte plater. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Siste kontroll ble utført i 2025. Pipen ble sist feiet i 2023. Tilstanden (TG1) for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn. I rom under terreng har gulvet belegg, veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4. Bygningen har to kryprom under trebjelkelag og stubbegulv. Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Tett trapp av tre med teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg i begge sider av trappeløpet. Boligen har formpressede speildører og malte/ubehandlede speildører av tre.

Hovedetasje - bad:

Baderommet er fra 2010 og arbeidet er utført av firma ifm. vannskade. Ingen dokumentasjon foreligger, i følge tidligere salgsopplysninger. Vegger er tekket med baderomsplater. Himlingen er tekket med malte plater. Downlights i himling. Gulv er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet. Plastsluk med ukjent utførelse angående membran. Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte fronter. Speil montert over servanten. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Sokkeletasje - bad:

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig. Vegger er tekket med panel. Himlingen er tekket med panel. Gulv er tekket med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke varmekabler i gulvet (gulvkaldt). er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken:

Beskrivelse av overflater: Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malt strie. Himling er tekket med malte plater. Beskrivelse av innredning: Laminerte skrog med laminerte fronter. Laminerte benkeplater. Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger av kobber og plast (rør i rør). Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasjen.
- Avløpsrør av plast og soil.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2021, montert i stue.
- Varmtvannsbereder av merket Oso på 190 liter og 2 000 watt fra 2024, plassert i bod i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg:

- El-skap plassert i trapperom. Automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.

Branntekniske forhold:

- Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. (TGO)

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Krypkjeller:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.
- Det er registrert forhøyede fuktverdier og noe råteskade i stubbloft.

Konsekvens/tiltak:

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må lages et system for drenering av vann ut fra krypkjeller.
- Fuktskadde/råteskadde stubbloftsbord må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hovedetasje - bad - sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Rørgjennomføring under servanten må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sokkeletasje - bad - sluk, membran og tettesjikt:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sokkeletasje - bad - ventilasjon:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte ledes inn i tilstøtende rom (ikke ut gjennom vegg/tak).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ventilasjonskanal må ledes ut av bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Støttemuren har noe skader/hakk.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedring av skader/hakk bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden.

Taktekking bod m/utvendig adkomst:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

- Det er påvist lekkasjer fra taktekket og råteskader i taktro.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av taktekke og råteskadet taktro må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Vinduer:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer er av eldre dato og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører subber i dørterskel.
- Terrassedør og balkongdør er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne (ikke isolerglass).

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av balkongdør og terrassedør bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran på balkong.
- Overflatebehandling/utskifting av rekkverk på terrasse bør vurderes.
- Åpninger i nedre kant på rekkverk bør minskes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av værslitt rekkverk bør påregnes.

Overflater:

- Det er stedvis ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel.
- Det bemerkes at mesteparten av overflater er av eldre dato og kan ha noe normal bruksslitasje.
- Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedring av avslutning av gulv mot dørterskler kan vurderes.
- Oppgradering/utbedring av enkelte overflater bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

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: 10 000 - 50 000

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Innvendig isolering av grunnmurer bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i veggen. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden.
- Ved fremtidig oppussing/renovering bør konstruksjonsoppbyggingen endres.

Innvendige dører:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hovedetasje - bad - overflater gulv:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
- Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Hovedetasje - bad - ventilasjon:

- 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

Sokkeletasje - bad - overflater vegger og himling:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Panel er ikke egnet for bruk i våtsone iht. dagens standard/krav.
- Panel har stedvis løsnet i skjøter (se bilder).

Konsekvens/tiltak:

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Overvåk tilstanden på vegger i våtsoner. Det bør etableres membran/tettesjikt på vegger i våtrommet.
- Panel bør festes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sokkeletasje - bad - overflater gulv:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert bom i flis.
- Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
- Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Sokkeletasje - bad - tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det bemerkes at rørfordelerstokker ikke er plassert i et rørfordelerskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rørfordelerstokker bør plasseres i egnet rørfordelerskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avvik gjelder eldre avløpsrør 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.

Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke montert ventiler på stuen, stuen har kun ventilering via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:

- Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering. Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes. Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er usikkerhet på alder og type drenering rundt boligen.
 - Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken.
- Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det bemerkes at mesteparten av grunnmurer er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.
- På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.
- Ved fremtidig oppussing/renovering av sokkeletasjen, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på grunnmur innvendig.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendige trapper:

- Det er liten frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken - overflater og innredning:

- Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Avviket påvirker kun det visuelle uttrykket, og har ingen praktisk betydning for innredningens funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Takkonstruksjon/loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

- Ved fremtidig oppussing/renovering må det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, da denne type takkonstruksjon er å anse som er risikokonstruksjon.

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 skjer i garasje, carport og på egen tomt.

Solforhold

Flotte solforhold med lang kveldssol.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

33050792

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 902

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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. De kommunale avgiftene for 2025 fordeles på følgende måte:

- Tilsyn med fyringsanlegg kr 899,-
- Fastgebyr vann kr 1 923,75,-
- Fastgebyr avløp kr 2 332,50,-
- Vanngebyr areal kr 3 997,57,-
- Avløpsgebyr areal kr 4 749,41,-

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

-Årsgebyr kr 6 993,- fordelt over 4 terminer i 2025.

Eiendomsskatt:

kr 4 218,- for 2025.

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 218

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 860 395

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 441 580

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 3, festenummer 205 i Rana kommune. Gårdsnummer 17, bruksnummer 3, festenummer 419 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/17/3/205:

28.06.2024 - Dokumentnr: 1630646 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Gjelder fra dato: 27/06-1967

Fstekontrakt er opprinnelig tinglyst 27.06.1967 med dokumentnummer 2443 på gnr.

17 bnr. 3 fnr. 205

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1981 - Dokumentnr: 5281 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:17 Bnr:3

27.06.1967 - Dokumentnr: 2443 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 215
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

23.06.2025 - Dokumentnr: 713239 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS
Org.nr: 924 825 782
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

02.03.1967 - Dokumentnr: 884 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:17 Bnr:3

1833/17/3/419:
28.06.2024 - Dokumentnr: 1630646 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Gjelder fra dato: 27/06-1967
Festekontrakt er opprinnelig tinglyst 27.06.1967 med dokumentnummer 2443 på gnr.
17 bnr. 3 fnr. 205
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1981 - Dokumentnr: 5281 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:17 Bnr:3

27.06.1967 - Dokumentnr: 2443 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 215

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

23.06.2025 - Dokumentnr: 713239 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

02.03.1967 - Dokumentnr: 884 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:17 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968.

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

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.
- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder.

Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.

- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterrasse i rapporten).

Det gjøres spesielt oppmerksom på overnevnte forhold og avvik ift. godkjente tegninger, og at bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje:

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003 som stemmer med dagens bruk. Garasjen er i følge matrikkelrapport registrert som "tatt i bruk" 30.11.2012. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014. Med formål om boligbebyggelse.

Eiendommen går under reguleringsplan "Kveldsolgata 73 med flere", planID: 1010, eldre reguleringsplan, med formål: frittliggende småhusbebyggelse.

Kopi av reguleringsbestemmelser kan fås hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 750,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 835,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunale opplysninger, grunnboksutskrift og tinglysningsgebyr. 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 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.06.2025



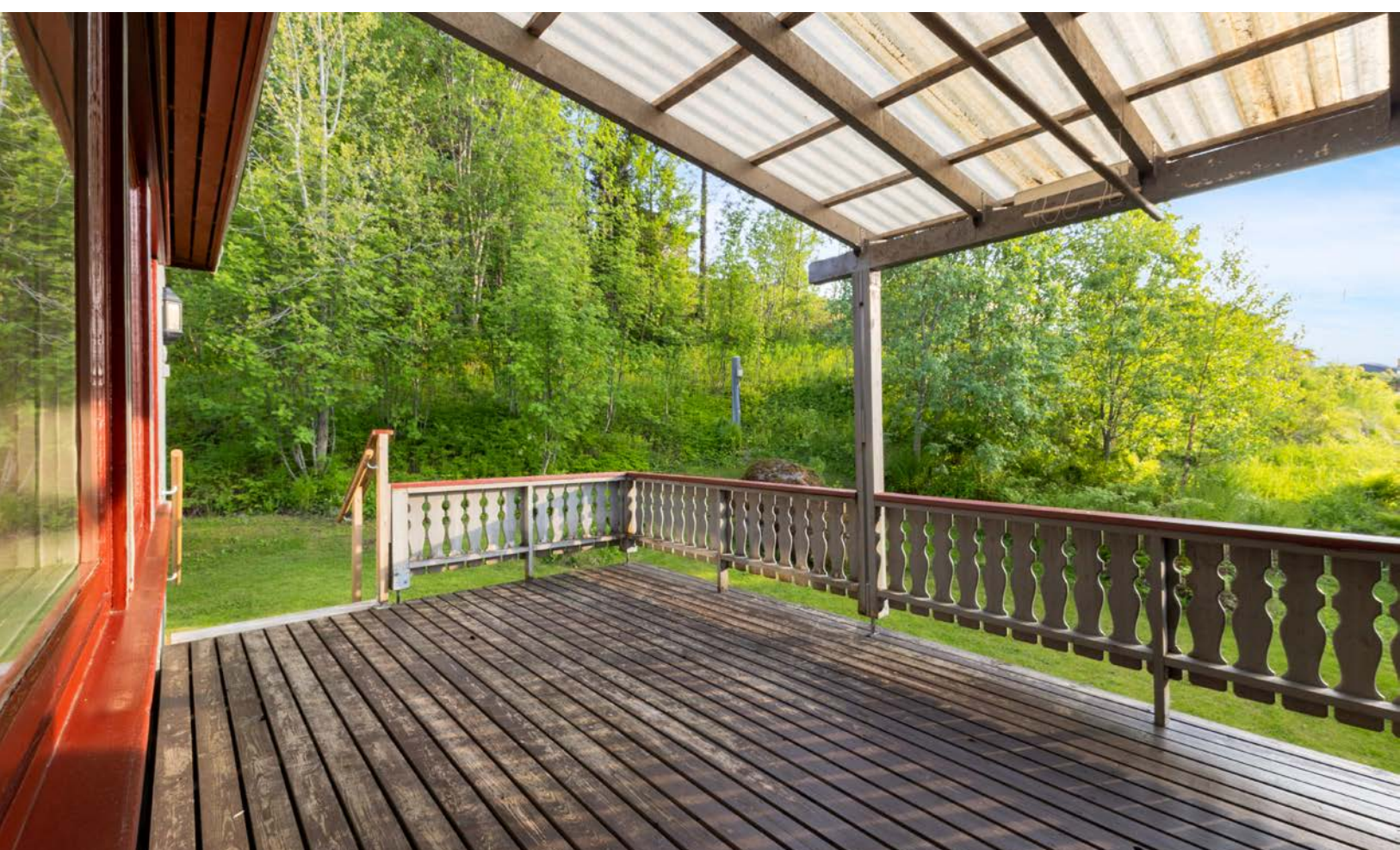


1. etasje

aktiv.























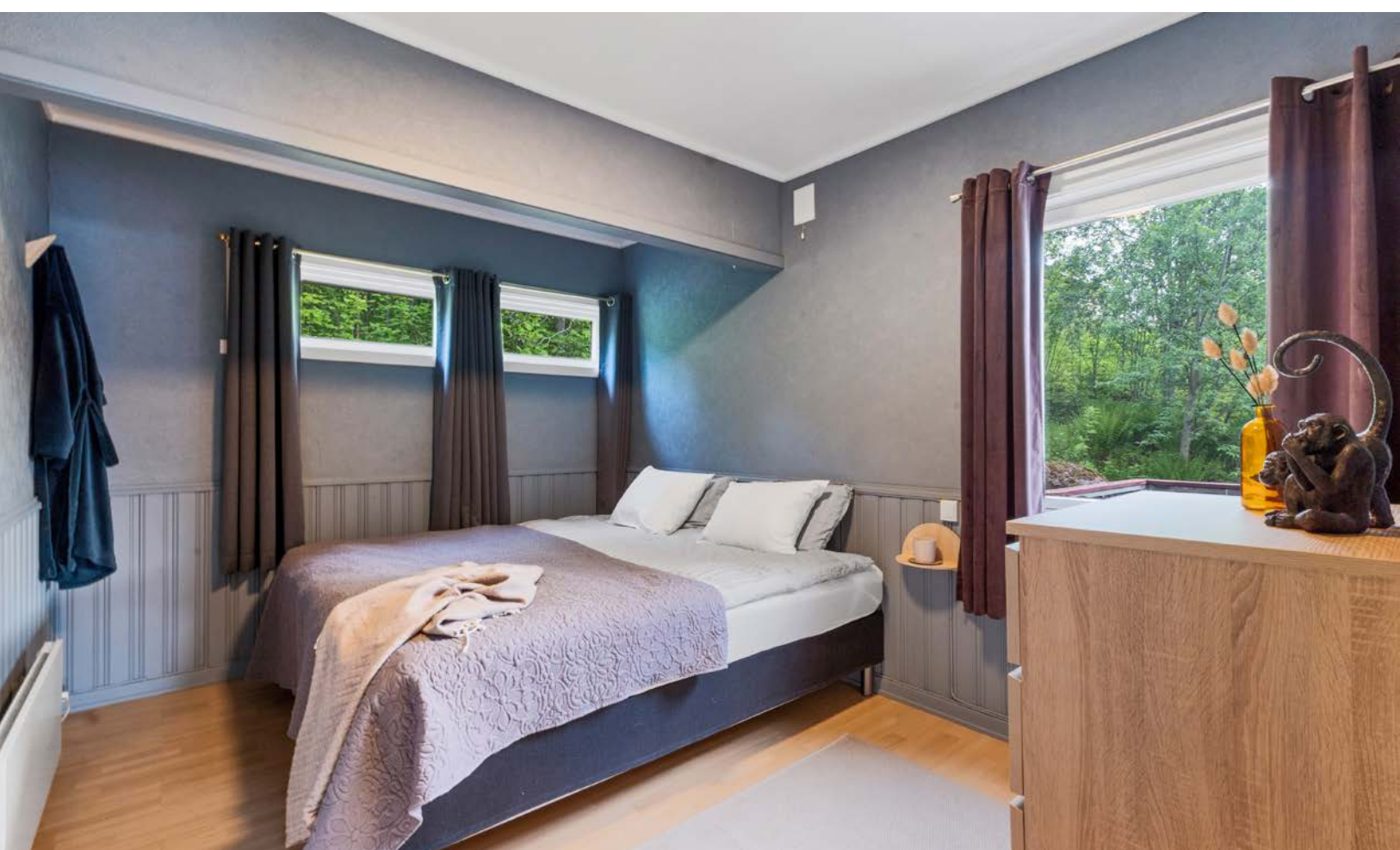




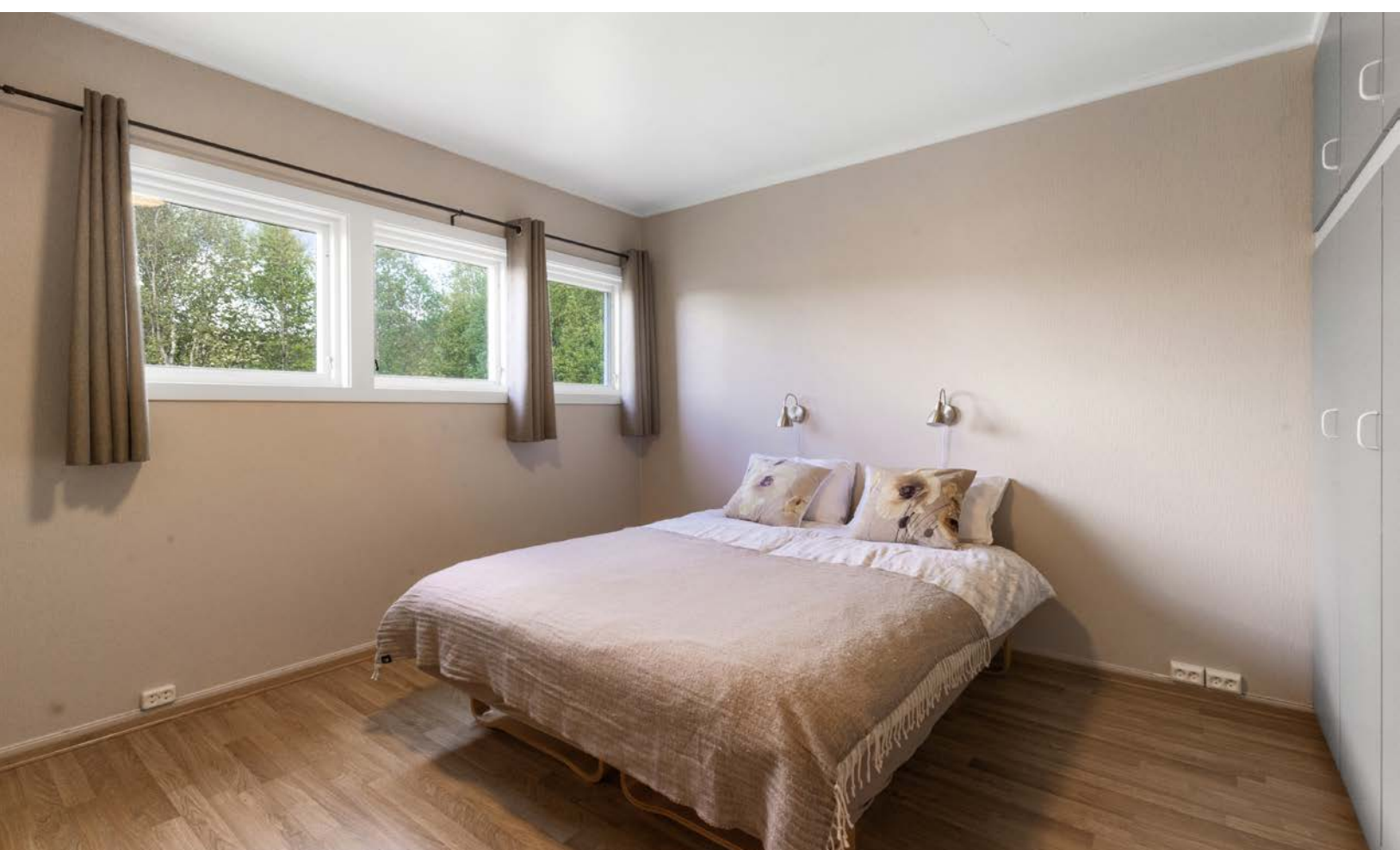










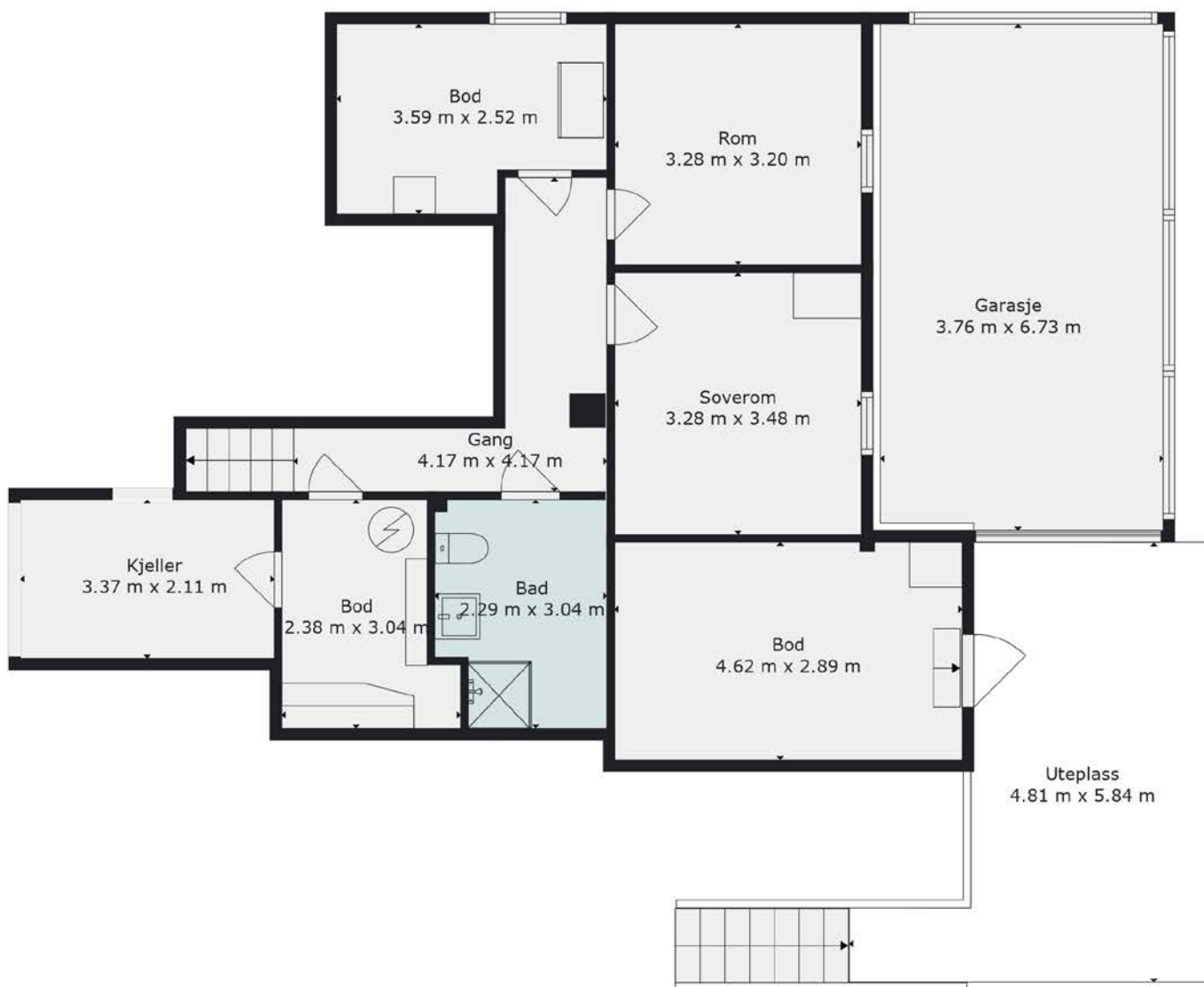






U. etasje

aktiv.













Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Uteområdet

aktiv.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA
 RANA kommune
 gnr. 17,17, bnr. 3,3, snr. 0,0, fnr. 205

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2344

Referansenummer: QX1337

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter 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 takstrapporter 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 takstrapporter 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.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

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

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at enkelte bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer enkelte komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet elementer vinduer, dører og bordkledning. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2013 i følge tidligere salgsopplysninger.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er tekket med stående kledning og malte plater.
Pulttak takkonstruksjon av tre. Ukjent konstruksjonsoppbygging.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og malte vinduer med koblet glass.
Vinduer er fra byggeår, det har blitt montert isolerglass i enkelte vinduer i hovedetasjen (vindusrammene ble ikke byttet).
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Dør er fra 2020.
Balkongdør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.
Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.
Terrasse på 16 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 81 cm. Det er takoverbygg på deler av terrassen.
Adkomst fra hage og via terrassedør.

Takterrasse over garasje på 30 m² med malt stående rekkverk.
Rekkverket har en høyde på 102 cm.
Adkomst via balkongdør.
Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med malt stående rekkverk.
Håndløpere i trappeløpet. Trapp har et repos ved inngangsdør på 16 m².

Trapp i terreng: Trapp av tre med trinn av strekkmessig metall. Malt stående rekkverk.

Trapp til terrasse: Tre-trinns trapp av tre med håndløpere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, belegget og veggteppe.

Vegger er tekket med panel, malt tapet/strie og malte panelplater.

Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel, malerpapp, panel 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 ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted.
siste kontroll ble utført i 2025.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Gulvet har belegget. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4.
Bygningen har to kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Tett trapp av tre med teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg i begge sider av trappeløpet.

Boligen har formpressede speildører og malte/ubehandlede speildører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra 2010 og arbeidet er utført av firma ifm. vannskade. Ingen dokumentasjon foreligger, i følge tidligere salgsopplysninger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malte plater. Downlights i himling.
Gulv er tekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.
Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Bad

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.
Vegger er tekket med panel.
Himlingen er tekket med panel.
Gulv er tekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke varmekabler i gulvet (gulvkaldt).
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.
Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av overflater:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt strie.
Himling er tekket med malte plater.

Beskrivelse av innredning:
Laminerte skrog med laminerte fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasjen.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2021, montert i stue.
Varmtvannsbereider av merket Oso på 190 liter og 2000 watt fra 2024, plassert i bod i sokkeletasjen.
El-skap plassert i trapperom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.
Drenering er av ukjent type og alder.
Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

I følge tidligere salgsopplysninger har det blitt utført arbeid på dreneringen på deler av boligen, men det er usikkerhet på hva som ble utført og når dette ble gjort.
Grunnmur av betong og betongstein på opprinnelig bolig.
Grunnmur av lecablokker på tilbygget garasje.
Fundamenter av støpte peler på terrasse og repos ved inngangsdør.
Det er støttemurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker på eiendommen.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968. I ettertid er det dog blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.
- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder.
- Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.
- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterasse i rapporten).

Anbefaling:

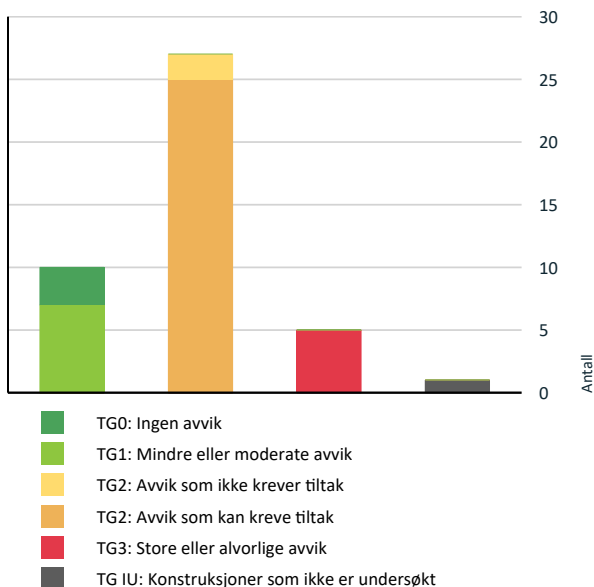
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
- Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

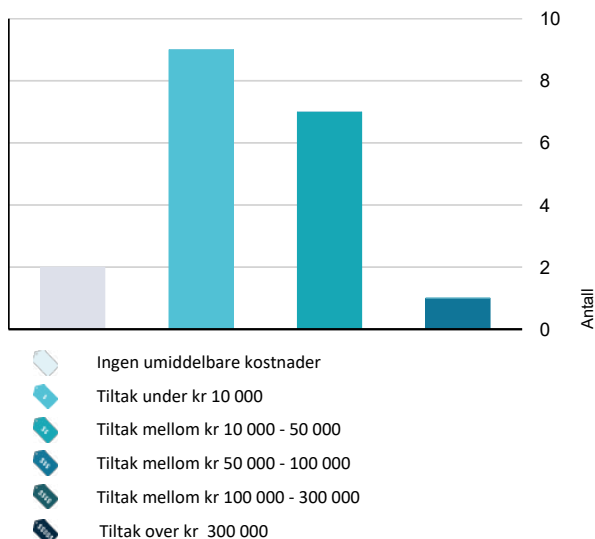
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og noe råteskade i stubbloft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Støttemuren har noe skader/hakk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføring i gulvet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte ledes inn i tilstøtende rom (ikke ut gjennom vegg/tak).

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

! Utvendig > Taktekkning bod m/utvendig adkomst [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer fra taktekket og råteskader i taktro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Vinduer er av eldre dato og er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører subber i dørterskel.

Terrassedør og balkongdør er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne (ikke isolerglass).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Det er påvist værslitt rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Værslitt rekkverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel.

Det bemerkes at mesteparten av overflater er av eldre dato og kan ha noe normal bruksslitasje.

Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig isolering av grunnmur bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i vegg. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

! 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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det bemerkes at rørfordelerstokker ikke er plassert i et rørfordelerskap. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av soil.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert ventiler på stuen, stuen har kun ventiler via åpning av vindu.



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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i trapperom. Automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik:

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes at mesteparten av grunnmurer er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig.



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.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel er ikke egnet for bruk i våtsone iht. dagens standard/krav.

Panel har stedvis løsnet i skjøter (se bilder).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert bom i flis.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

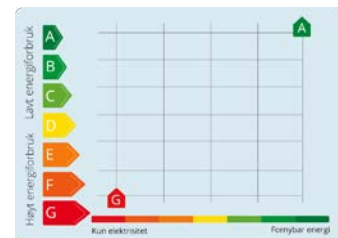
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest datert 27.06.1968

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2012	Tilbygg	Boligen har fått tilbygget garasje med overliggende takterrasse i sokkeletasjen på fasade mot nord. Det foreligger godkjenning fra kommunen på utvidelse av altan, men ikke at det blir etablert garasje under altan (benevnt som takterrasse i rapporten).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2013 i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

Taktekking bod m/utvendig adkomst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

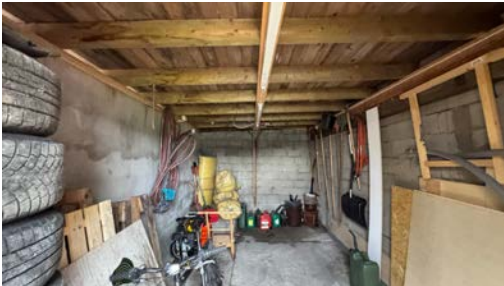
Det er påvist lekkasjer fra taktekket og råteskader i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av taktekke og råteskadet taktro må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist fuktmerker og råteskader i taktro.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er tekket med stående kledning og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Tilstandsrapport



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak takkonstruksjon av tre. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppussing/renovering må det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, da denne type takkonstruksjon er å anse som er risikokonstruksjon.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og malte vinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår, det har blitt montert isolerglass i enkelte vinduer i hovedetasjen (vindusrammene ble ikke byttet).

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er av eldre dato og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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



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



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Dør er fra 2020.
Balkongdør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.
Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører subber i dørterskel.

Terrassedør og balkongdør er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne (ikke isolerglass).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdør og terrassedør bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 81 cm. Det er takoverbygg på deler av terrassen.
Adkomst fra hage og via terrassedør.

Takterrasse over garasje på 30 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 102 cm.
Adkomst via balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

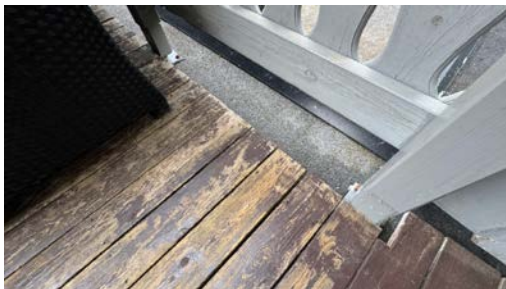
Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran på balkong.
Overflatebehandling/utskifting av rekkverk på terrasse bør vurderes.
Åpninger i nedre kant på rekkverk bør minskes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i nedre kant på rekkverk for både terrasse og balkong er over 5 cm. Rekkverk er værslitt.



Tettesjikt (takpapp) på balkong er fra 2012.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med malt stående rekkverk. Håndløpere i trappeløpet. Trapp har et repos ved inngangsdør på 16 m².

Trapp i terreng: Trapp av tre med trinn av strekkmetall. Malt stående rekkverk.

Trapp til terrasse: Tre-trinns trapp av tre med håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av værslitt rekkverk bør påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat, belegg og veggteppe.

Vegger er tekket med panel, malt tapet/strie og malte panelplater.

Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel, malerpapp, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel.
Det bemerkes at mesteparten av overflater er av eldre dato og kan ha noe normal bruksslitasje.
Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avslutning av gulv mot dørterskler kan vurderes.
Oppgradering/utbedring av enkelte overflater bør påregnes.



Det er registrert noe glipper i laminatskjøter.



Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

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: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted. siste kontroll ble utført i 2025. Pipen ble sist feiet i 2023. Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig isolering av grunnmur bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i vegg. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Ved fremtidig oppussing/renovering bør konstruksjonsoppbyggingen endres.



Det er isolert direkte på grunnmur i rom under terreng. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har to kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og noe råteskade i stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må lages et system for drenering av vann ut fra krypkjeller. Fuktskadde/råteskadde stubbloftsbord må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.



Det er manglende fuktsperre på bakken.



Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.



Det er målt forhøyede fuktverdier i stubbloftsbord.

Innvendige trapper

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Tett trapp av tre med teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg i begge sider av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører og malte/ubehandlede speildører av tre.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2010 og arbeidet er utført av firma ifm. vannskade. Ingen dokumentasjon foreligger, i følge tidligere salgsopplysninger.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malte plater. Downlights i himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



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



Kontroll av fallforhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Rørgjennomføring under servanten må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

SØKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med panel.
Himlingen er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel er ikke egnet for bruk i våtsone iht. dagens standard/krav.
Panel har stedvis løsnet i skjøter (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Overvåk tilstanden på vegger i våtsoner. Det bør etableres membran/tettesjikt på vegger i våtrommet.
Panel bør festes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel har glipper i skjøter.



Panel har glipper i skjøter.

SØKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke varmekabler i gulvet (gulvkaldt).

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bom i flis.
Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i området ved yttervegg og rundt sluk.



Kontroll av fallforhold.

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant med ett-greps blandeatteri.

Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte ledes inn i tilstøtende rom (ikke ut gjennom vegg/tak).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ventilasjonskanal må ledes ut av bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SØKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:

Gulv er dekket med laminat.

Vegger er dekket med malt strie.

Himling er dekket med malte plater.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med laminerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket påvirker kun det visuelle uttrykket, og har ingen praktisk betydning for innredningens funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innredningen har noe slitasje.



Innredningen har noe slitasje.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det bemerkes at rørfordelerstokker ikke er plassert i et rørfordelerskap.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørfordelerstokker bør plasseres i egnet rørfordelerskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



rørfordelerstokker er ikke plassert i et rørfordelerskap.



Det er irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør 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.



Det er eldre avløpsrør av soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

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.

Det er ikke montert ventiler på stuen, stuen har kun ventilering via åpning av vindu.

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 Daikin fra 2021, montert i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Oso på 190 liter og 2000 watt fra 2024, plassert i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i trapperom.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Det foreligger samsvarserklæring for montering av el-bil lader.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999 foreligger ikke.

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 28.04.2011. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er av ukjent type og alder.
Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

I følge tidligere salgsopplysninger har det blitt utført arbeid på dreneringen på deler av boligen, men det er usikkerhet på hva som ble utført og når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er usikkerhet på alder og type drenering rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.



Klemlist er ikke tilfredsstillende festet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og betongstein på opprinnelig bolig.
Grunnmur av lecablokker på tilbygget garasje.
Fundamenter av støpte peler på terrasse og repos ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes at mesteparten av grunnmurer er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Ved fremtidig oppussing/renovering av sokkeletasjen, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på grunnmur innvendig.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Støttemuren har noe skader/hakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av skader/hakk bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemuren har noe skader/hakk.



Det er påvist større sprekker i muren.



Støttemur av betongstein.



Støttemur av betongstein.

TG 0 Terangforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terang.

TG 2 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

2003

Kommentar

Garasjen ble godkjent 06.06.2003 og registrert tatt i bruk 10.09.2004.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Renner og nedløp av metall.

Leddport av tre med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/161 m²

Enebolig: Entré, 5 Soverom, 2 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Teknisk rom, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

4 600 000

Fradrag for festet tomt	-	110 000
-------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

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. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	13 902
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 130 000

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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

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

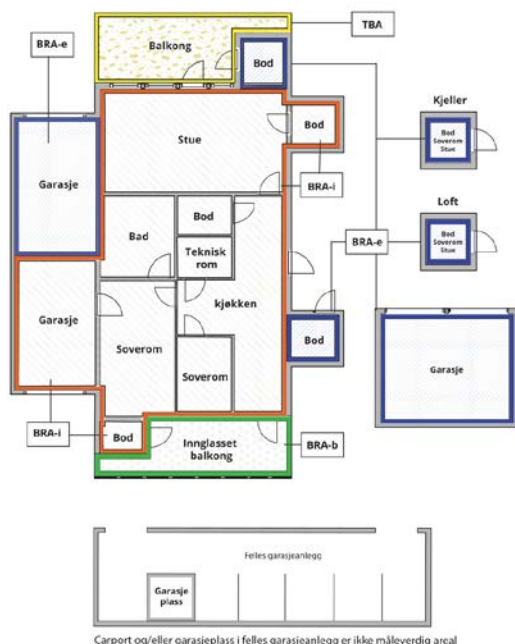
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	107			107	62
Sokkeletasje	54	40		94	
SUM	161	40			62
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Bod		
Sokkeletasje	Trapperom, Teknisk rom/bod, Bad, Gang, Soverom 1 (ikke godkjent), Soverom 2 (ikke godkjent), Bod	Bod m/utvendig adkomst, Garasje/carport	

Kommentar

Boligen har en bod med utvendig adkomst. Dette arealet er medtatt som BRA-e iht. ny arealstandard "NS 3940-2023". Arealet er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i gammel arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968. I ettertid er det dog blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.
- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder.

Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.

- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterrasse i rapporten).

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakt AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at vinduer på soverom i sokkeletasjen grenser inn i garasjerommet og tilfredsstillers ikke krav til lysinnslipp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	47
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Marthe Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	3	205	0	768.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Kveldsolgata 61			15.06.1967		01.05.2027		
Hjemmelshaver							
Jacobsen Marthe							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	3	419	0	186 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant
Adresse							
Garasjetomt							
Hjemmelshaver							
Bortfester av tomt: Lisa Hauknes Enoksen							
Kommentar							
Festeavgift for garasjetomten inngår i årlig festeavgift for tomten rundt boligen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga, omlag 5,4 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden.

Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Kveldsolgata 73 med flere, plan-ID 1010. Ikrafttredelse 17.06.1976.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
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.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med integrert garasje og sportsbod fra 1968, bygd over 2 plan. Til boligen følger det med frittstående garasje.

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

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasjer og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong/betongblokker.

Yttervegger og bindingsverk av tre, utvending tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre, utvending tekket med takpapp.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 441 580	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.06.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	16.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	49	Nei
Energiattest	23.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX1337>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde: JACOBSEN MARTHE
Målernummer: 6970631403511156
Anlegget ble sist kontrollert: 28.04.2011
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250052	
Selger 1 navn	
Marthe Jacobsen	
Gateadresse	
Kveldsolgata 61	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8618
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	33050792

Document reference: 1802250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1802250052

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

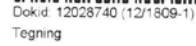
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Jacobsen	9f6d6eb6f9166c79eb846 6689b3a064f6a1eb847	23.06.2025 09:08:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250052

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



BRUTAL
NETTO
* (VASK
BODER
GANGER
V.F. L.S.W.

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet



Attest nr.

FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for herr Sven Antonsen
utførte byggearbeide på tomt Kveldsolgt. 61, Hauknes
b.nr.

nemlig enebolig
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegn-
inger og kan tas i bruk.

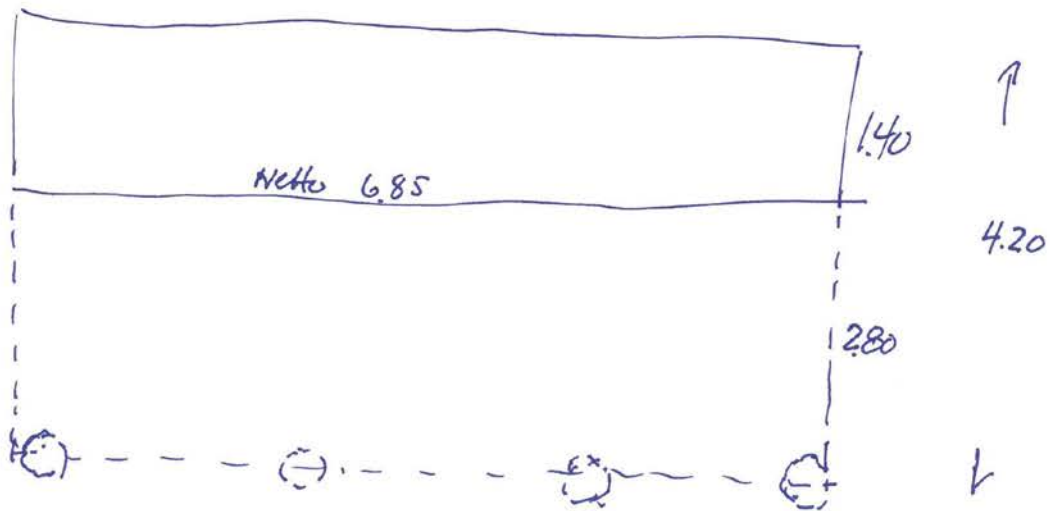
Gjenstående arbeider:

1. Garasje.
2. Puss av mur utvendig.
3. Maling av vinduer.
4. Rakkverk og tremmegolv balkong.

RANA BYGNINGSVESEN, den 27. juni 1968

bygningssjef

T. Berg Nilsen



САДАЈЕ КРЕЉИЧОГ 61

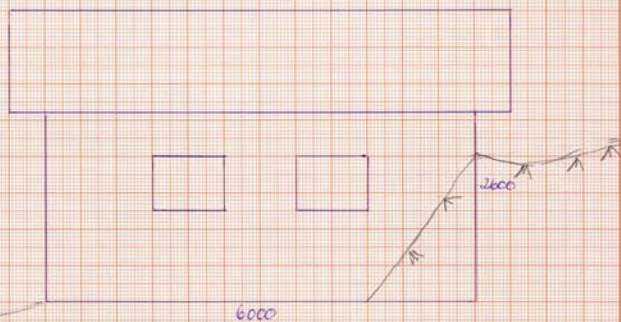
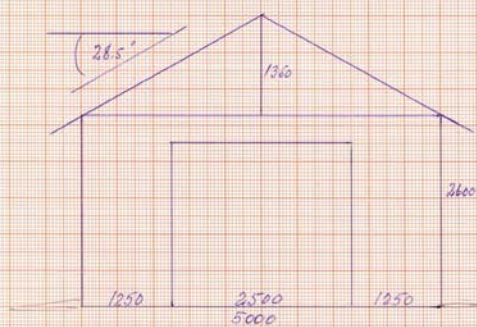


5000

ГОДИННАТА

6000

Идентификац. бр. 110/03
Ваштатска дата: 6/6-03



Пр. 1/15-03



Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

2443 67 27/6
Dokument nr. 2443 67 27/6
Rana sørenskriverembete

(skat. kr. 55,-)

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Lisa Hauknes

født 25/2-1950 som eier av eiendommen Hauknes gnr. 17 bnr. 3

tomt nr. 205

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Rana kommune, Nordland fylke

fester herved bort til Sven Antonsen

født _____ en hustomt stor 780.5 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Byggetomte er beliggende på den vestre
Leirbekmoen, tett vest for Transformatorlinjen, med grense
mot nord til gate. Se målebrev, tinglest 2/3-1967 som nr. 884
og som tomte nr. 205.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 215., kroner Tohundreogfemten.
beregnet etter 4.5 % om året av tomteverdi kr. 4800.

Festeavgiften betales halv årlig forskuddsvis hvert års 15 juni

og _____

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

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sam & Steenrød i Oslo
4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

~~I tilslutning til bestemmelsen i nerverende~~
~~kontrakts paragraf 7, punkt c erklæres at bortfesteren har dog~~
~~rett til å kreve regulering av festeavgiften som tilsvarende~~

tomtens verdi på det tidspunkt som regulering kreves.

Sådan regulering kan dog ikke kreves før det er gått 15 år fra festeas oprettelse og senere med minst 15 års mellomrom.

Hvis partene ikke blir enige om reguleringen av festeavgiften, avgjøres forhøielsen ved skjønn, hvortil hver av partene nevner op sin representant og sorenskriveren i Rana den tredje.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av S. Antonsen

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 15/6 - 1967.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Stenhus den 9/6-1967
Peter Stenhus
(grunneier)

Som fester:

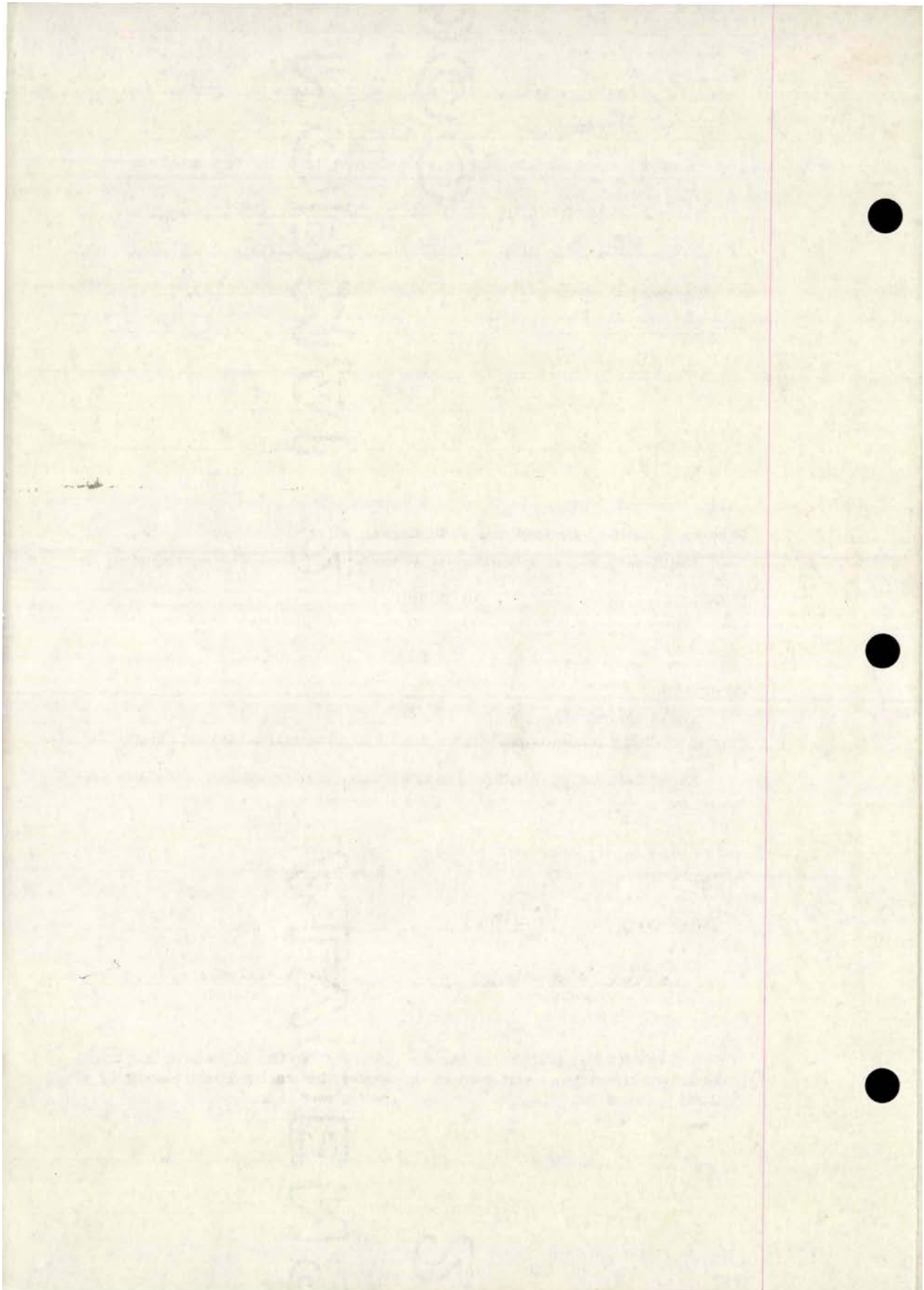
Mo den 16/6.67
Sam Antonsen
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Dagfinn Vassvik
2. Harald Vassvik

1. Dagfinn Vassvik
2. Harald Vassvik



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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	768.4
Etablert dato	27.06.1967	Historisk oppgitt areal	769
Oppdatert dato	02.07.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Etablering av feste	27.06.1967			17/3 (-780,5), 17/3/205 (780,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7352311.7	458067.81	0	Ja	768.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JACOBSEN MARTHE F050900*****	Fester (F) 1/1	Kveldsolgata 61 8618 8618 MO I RANA	Bosatt (B)
ENOKSEN LISA J HAUKNES F250250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NYGATA 90 8618 8618 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kveldsolgata 61 **Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11995322		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.07.1968
2	11995322	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.11.2012
3	18014823		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 11995322: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.07.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	133
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.08.1966	26.01.1995
Tatt i bruk	27.07.1968	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kveldsolgata 61	H0101	17/3/205	163	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	0	56	0	56	0	0	0

2: Bygningsendring 11995322-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.11.2012

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	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.09.2012	14.09.2012
Igangsettingstillatelse	14.09.2012	14.09.2012
Tatt i bruk	30.11.2012	30.11.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kveldsolgata 61	H0101	17/3/205	0	0	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 18014823: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.09.1978	04.10.1993
Bygning revet/brent		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/3/205	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	205	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 437,44 kr
Vann	5 148,52 kr
Sum	11 585,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn med fyringsanlegg, småhus	1 Stk	899.00	1/1	0 %	899,00 kr	899,00 kr
Fastgebyr vann	1 Stk	1923.75	1/1	0 %	1 923,75 kr	961,88 kr
Fastgebyr avløp	1 Stk	2332.50	1/1	0 %	2 332,50 kr	1 166,25 kr
Vanngeb areal	163 M2	24.53	1/1	0 %	3 997,57 kr	1 998,80 kr
Avløpsgeb areal	163 M2	29.14	1/1	0 %	4 749,41 kr	2 374,70 kr
				Sum	13 902,23 kr	7 400,63 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	205	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	205	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	3 441 580,00 kr
Skatt	4 218,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 02.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	17	Bnr:	3	Fnr:	205	Snr:	
Adresse:	Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

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

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2025	2025

Kommentar: Neste tilsyn vil 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 (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

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.



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 02.06.2025

Kommune:	1833	Gnr:	17	Bnr:	3	Fnr:	205	Snr:	0
Eiendom/gate:	Kveldsolgata 61								

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

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 993
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2025

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



Skatteetaten

Dato
28.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ISELIN NILSEN
NYGATA 24 H0101
8618 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Gnr 17 Bnr 3 Fnr 205 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA

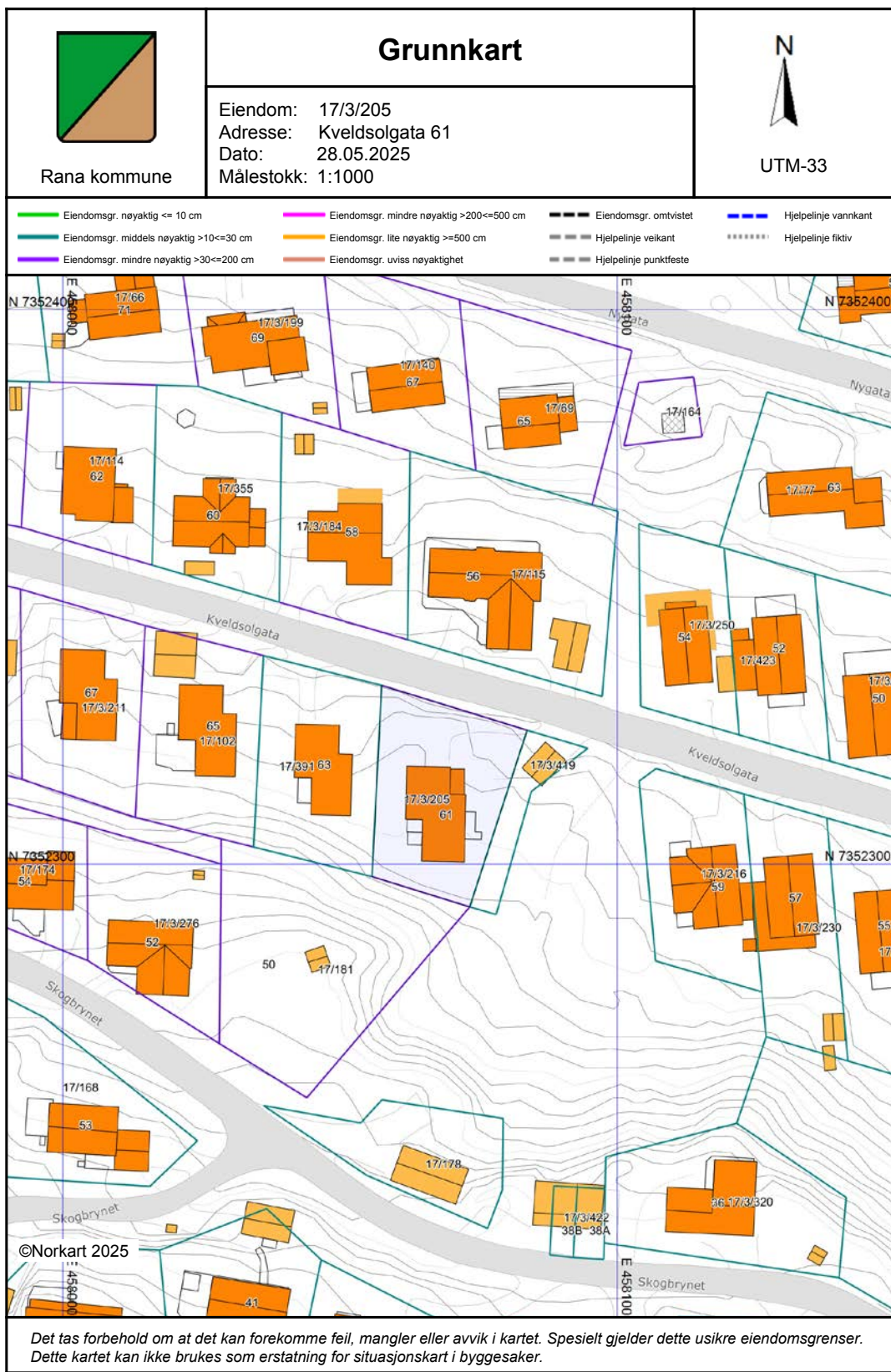
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 860 395
Som sekundærbolig:	kr 3 441 580

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

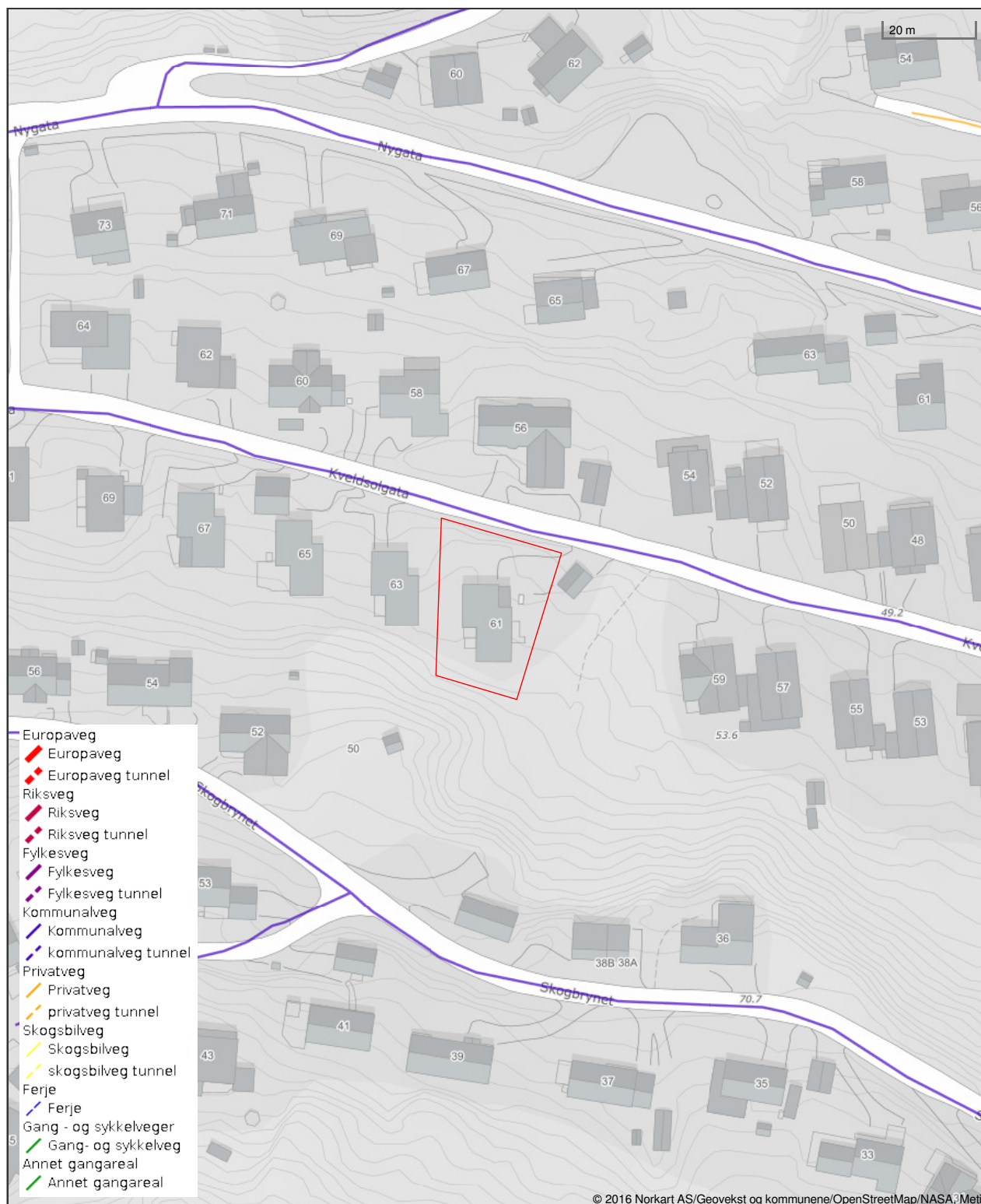
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





Vegstatuskart for eiendom 1833 - 17/3/205/





Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	3	Festenr.	205	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

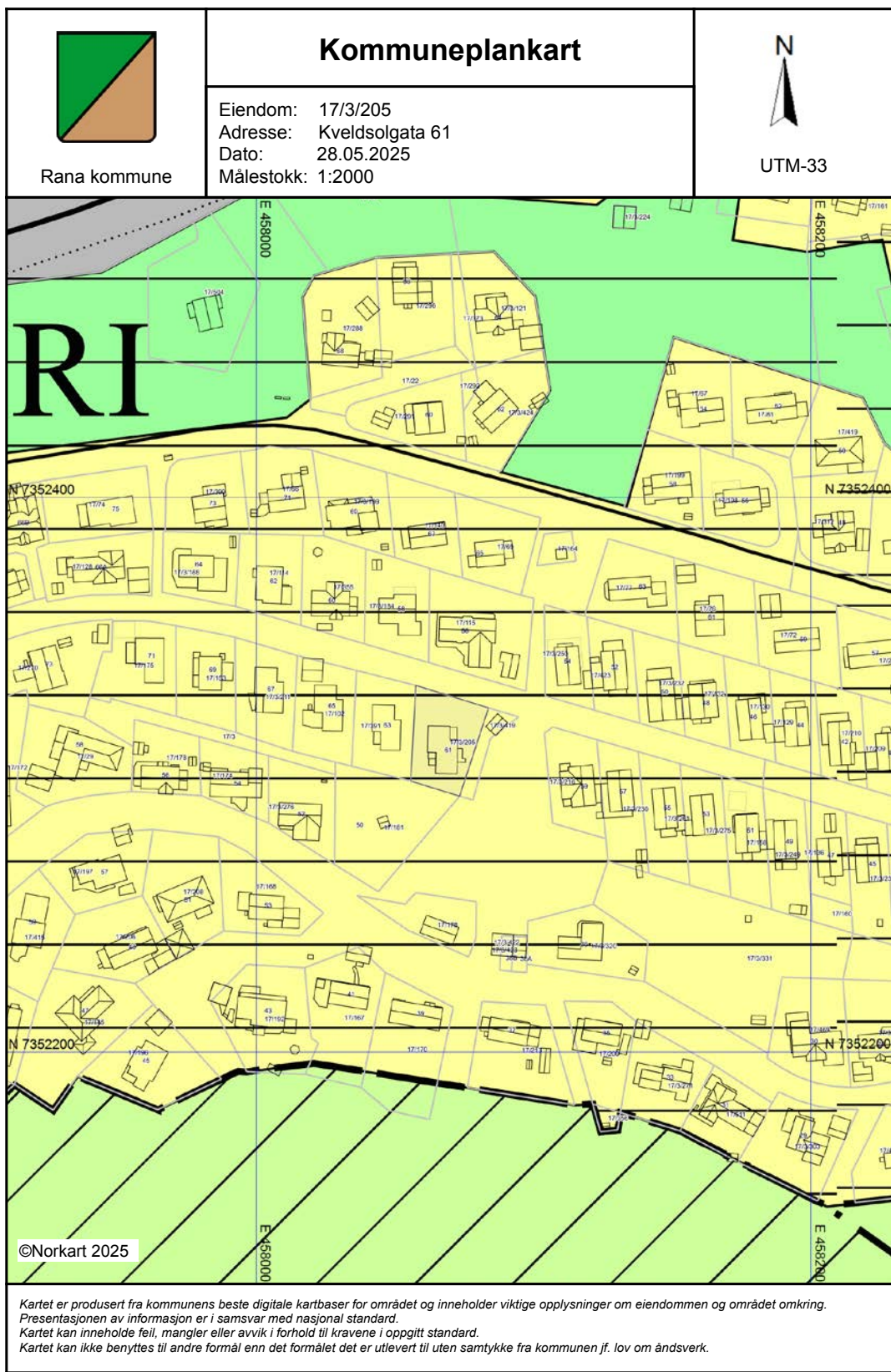
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	768 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	768 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1010
Navn	Kveldsolgata 73 med flere
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3660/1010_Bestemmelser_644.pdf
Delarealer	Delareal 768 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BO



Nabolagsprofil

Kveldsolgata 61 - Nabolaget Kvernkroken/Hauknes - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bekkefareet Linje 2, 200	5 min 0.5 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	8 min 4.7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	24 min

Skoler

Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	13 min 6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	16 min 8.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

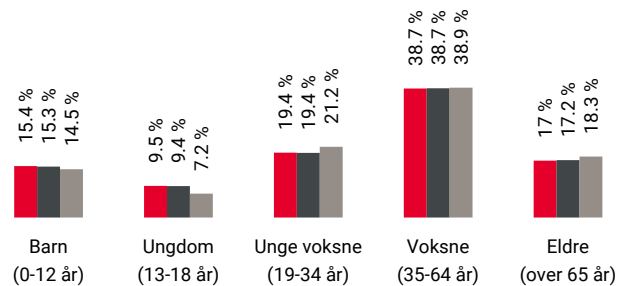
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tusenbein barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 3.4 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Langneset PostNord	6 min 3.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

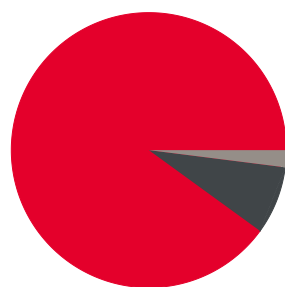
⚽ Hauknes Idrettspark 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.8 km

⚽ Haukenes skole gymnastikksal 10 min 🚶
Aktivitetshall 0.9 km

🚴 Feel24 Mo AMFI 9 min 🚗

🚴 EasyFit Mo i Rana 9 min 🚗

Boligmasse



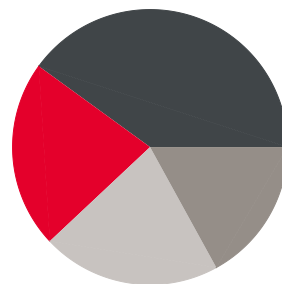
■ 90% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 2% annet

Varer/Tjenester

📦 Byporten Mo i Rana 8 min 🚗

📦 Ditt apotek Byporten 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

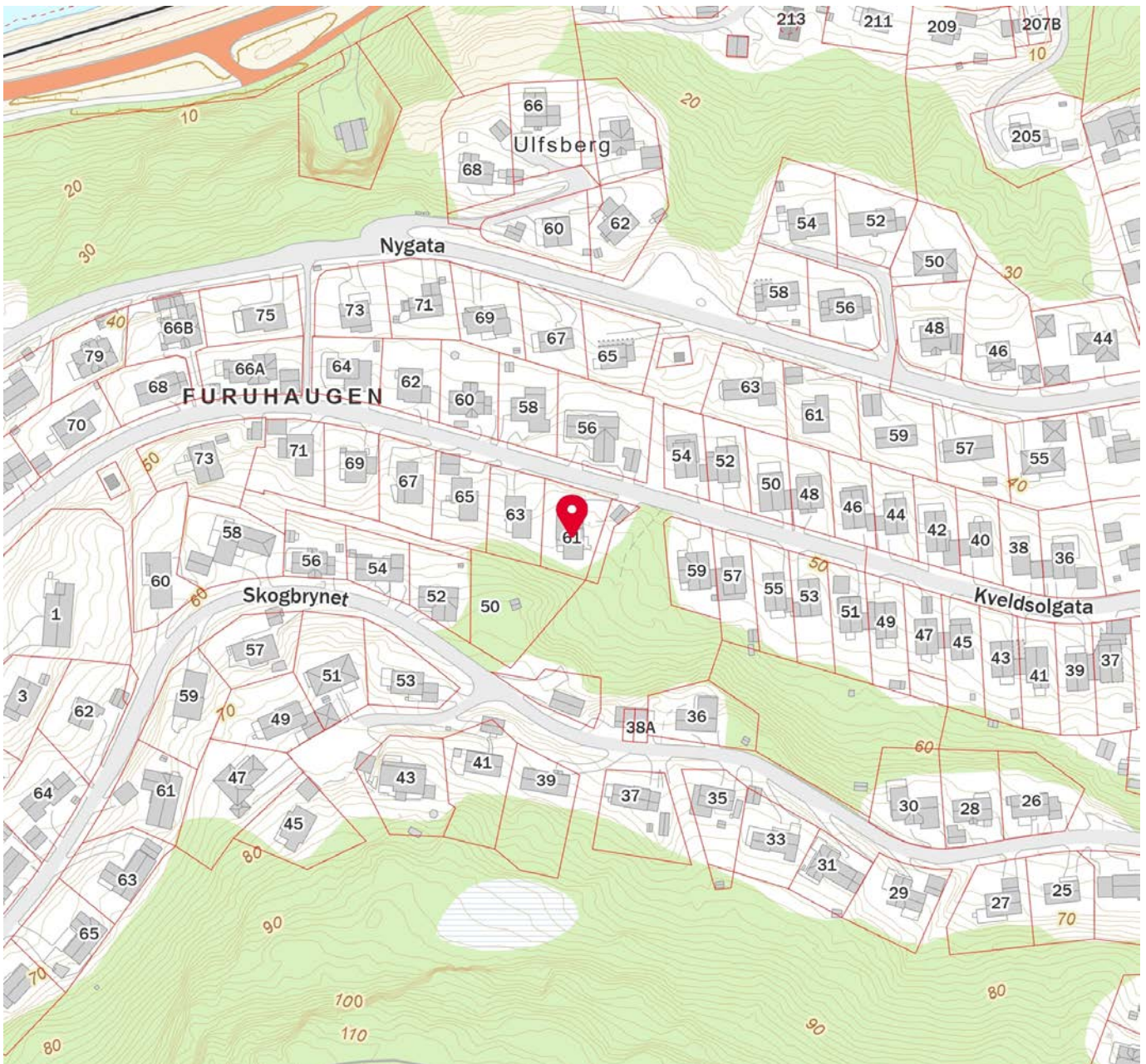
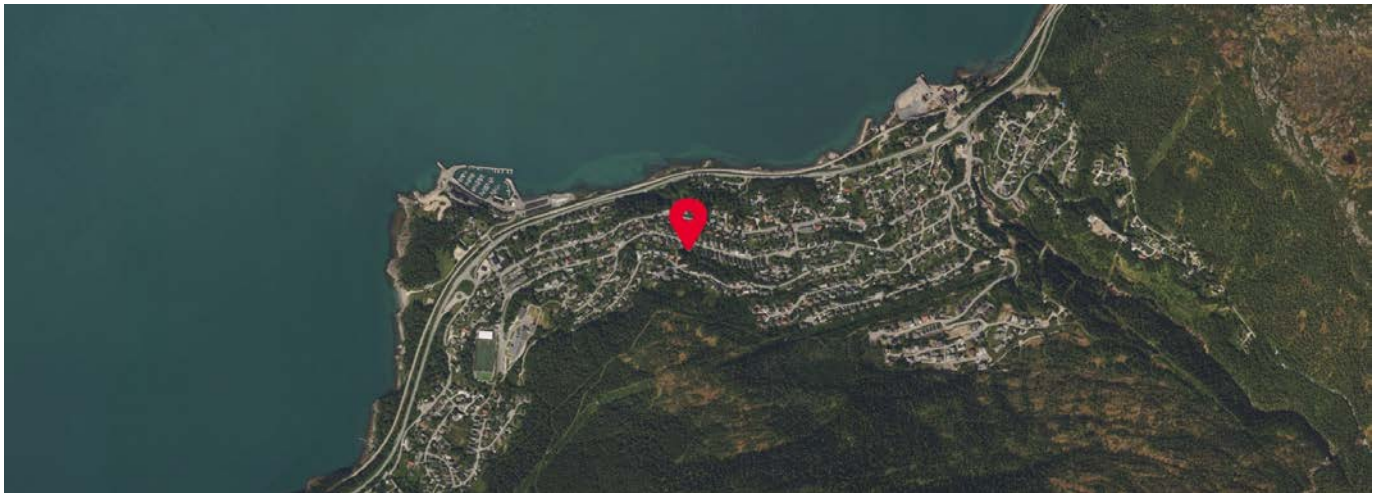


0% 43%

■ Kvernkroken/Hauknes
■ Hauknes
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kveldsgata 61
8618 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre