



aktiv.

Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA

**Prisgunstig enebolig med  
dobbelgarasje. Romslig og eiet  
tomt. Sentral beliggenhet.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Tomi Christian Johansen**

**Mobil** 416 01 710

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

**Aktiv Mo i Rana**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 50 990,-

**Total ink omk.:** Kr 2 040 990,-

**Selger:** Arbitrasje AS

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1948

**BRA-i/BRA Total:** 131/131 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 1080.8 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 8

**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 1032

**Oppdragsnr.:** 1802240004

# Prisgunstig enebolig med dobbelgarasje. Romslig og eiet tomt. Sentral beliggenhet.

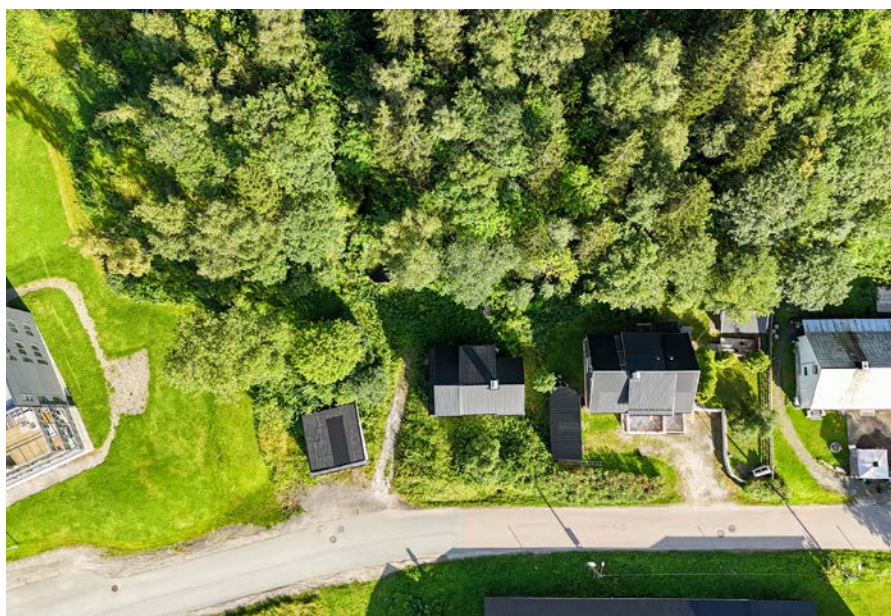
Meget god mulighet for å komme seg inn i boligmarkedet!

Her presenteres en prisgunstig bolig med sentral beliggenhet!

Boligen har vært utleid, men tidligere eier/e har brukt boligen selv i sin helhet.

Gangavstand til de fleste fasiliteter som f.eks barnehage, skole, butikker, sentrum, bussforbindelse med mer.

- Ytterkledningen er skiftet i nyere tid.
- Vinduer kjøkken og stue fra 2010.
- Terrassedør fra 2019.
- Vannrør av nyere dato mellom boligen og det offentlige nettet.
- Innmat i el-skap er av nyere dato



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	25
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	88
Nabolagsprofil .....	110
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet og kjellerrom 2

#### 1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Vindfang , Trappegang , Bad , Soverom 1, Stue/soverom og Kjøkken

#### 2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Loftstue , Soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1080.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

### Beliggenhet

Søderlundsveien ligger med kort avstand til sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lyngheim barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra Lyngheimåsen til Lyngheim.

**Adkomst**

Eiendommen har privat vei adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1948, bygd over 2 plan og kjeller. Til boligen hører det med garasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, boligblokker og næringsbygg.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehagen Småttroll (0-5 år)

Barnas Hus (1-5 år)

Mjølan barnehage (0-5 år)

**Skolekrets**

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

**Offentlig kommunikasjon**

Vikaveien, Linje 1, 200, 373.

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Støpt såle med grunnmur av betongstein.

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

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

**Verditakst**

Kr 2 700 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

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

Viser til takst. Boligen har vært leid ut og selger har veldig begrenset informasjon om eiendommen.

### **Innhold**

Enebolig: Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Loftstue, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m<sup>2</sup>

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er usikker på innfesting av takplater.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Taket bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er lektet ut 5 cm utvendig som trolig er isolert med ca. 5 cm isolasjon, tekket med liggende bordkledning av nyere dato.

Usikkerhet angående isolasjon i yttervegger fra byggeår (trolig ingen isolasjon).

Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelser er basert på total veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er stedvis ikke montert musebånd bak kledningen.

Det er registrert spor av mus i kjeller, hovedetasje og kaldloft. Usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Deler av utvendig kledning er montert uten lufting.

Konsekvens/tiltak

#### Vinduer:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985-2010 i hovedetasjen.

Pvc vindu fra ca. 2010 å vindu av tre med 2-lagisolerglass fra 1985 i loftetasjen.

Opprinnelige vinduer i kjeller er fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

Det er registrert løse håndtak på en del vinduer.

Det er registrert malings avflekking på vindu på bad innvendig.

Det er registrert værslitasje på vinduer. Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Det er anbefalt med minimum 6mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Dører:

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2010

Katteluke montert i vegg ved hovedinngangsdør.

Terrassedør: Terrassedør med 2-lagisolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det bemerkes en del småskader på dør og karm.

Manglende trapp eller terrasse ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vedlikehold ytterdør bør påregnes.

Utskifting/tiltak vedrørende katteluken bør påregnes.

Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 7 m2 ved inngang med malt liggende rekkverk.

Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.

Adkomst via trapp fra terreng.

Vurdering av avvik:

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

Mangler deler av rekkverk mot yttervegg.

Det er registrert skjevheter i terrassebjelker.

Manglende rekkverk ved trapp.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater:

Gulv er tekket med belegg, laminat og fliser

Gulvvarme:

Hovedetasje: Varmekabler på bad og kjøkken.

Loftetasje: Varmekabel soverommet.

Vegger er tekket med malt paneling, strie og malte plater, enkelte rom med brystning.

Himlinger er tekket med malte og folierte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje/skade på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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



#### Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Hovedstoppekran er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Avløpsrør:

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Luftingen ble ikke påvist ved befarings.

Konsekvens/tiltak

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Lufting bør etableres.

Utskifting av eldre soilrør bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Ventilasjon:

Hovedetasje:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Loftetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilfredsstillende ventilasjon i kjeller bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: CTC

Liter: Merket er fjernet.

Watt: Merket er fjernet.

Produsert: Merket er fjernet.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det bemerkes at produktbeskrivelsen av varmtvannsbereder ikke var lesbar ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert skader på fuktsikring av grunnmur.

Det er registrert taknedløp som ikke koblet til drenering.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker under tilbygd del.

Vurdering av avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannrør av plast fra ukjent årstall.

Avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne/nedløp fasade øst og vest er defekt.

Manglende endelokk.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak takkonstruksjon av tre. Tekket med rupanel.

Kaldloftet ble kun inspisert fra inspeksjonsluke i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert nedbøying i tak over trapp.

Det er registrert sverte sopp i taktro på kaldloft.

Det er registrert spor av mus på kaldloft.

Det er registrert dårlig innfesting av drager i mønet til tilbygget.

Det er ikke montert insektnett i tak kasser.

Uisolert luke til kaldloft.

Usikkerhet angående isolasjon i skråhimlinger og knevegger.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk. Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

Utvendig trapp ved inngangsparti. Vanger i stål trinn av tre

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er i dårlig stand.

Rekkverk bør monteres.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Utbedring av konstruksjonen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted:

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i loftstuen. Pipen er tekket med fliser i hovedetasjen, loftetasjen er pipen tekket med dekorstein.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2023. Det bemerkes at pipen aldri har blitt feiet.

Neste tilsyn planlagt i januar 2024.

Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Skorsteinen må feies.

Feiertjenesten fraråder fyring, om ikke feiing blir utført jan 2024 kan det bli vedtak om fyringsforbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng:

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Dette skyldes trolig manglende fuktspærre mot grunnen. Dette er normalt i henhold til byggeår.

Det bemerkes at kjeller ikke var ryddet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Så lenge kjelleren er en grovkjeller ansees ikke dette som noe problem.

Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper:

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving.

Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Enkel rettløpstrapp av tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrappen er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom:

Generell:

Baderommet er trolig fra begynnelsen av 90 tallet.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med dekorplater. Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte speil fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Sluk er trolig under dusjkabinett, ikke besiktet ved befarings på grunn av manglende adkomst.

Opplegg for vaskemaskin

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Hovedetasje - bad:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Kjøkken:

Overflater og innredning

Gulv er tekket med fliser. Vegger tekket med malt strie. Himling er

tekket med malte plater.  
Laminerte skrog med heltre speil fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Fibo Kitchen Board mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Hovedetasje - kjøkken:  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.  
Det er registrert spor av mus i skrog under oppvaskkum og på kjøkkengulv.  
Det er registrert sprekker/skader i fliser.  
Er usikkerhet på effekten på varmekabler i kjøkkengulv på grunn av montert panelovn på vegg.  
Det bemerkes åpenrom mellom 2 skap under benkeplate.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Tettetilak for å forhindre mus ta seg inn på kjøkkenet må påregnes.  
(TG3 settes på grunn av dette.)  
Justering av skuffer og skapdører bør påregnes.  
Utbedring av gulv bør vurderes.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hovedetasje - Kjøkken:  
Avtrekk:  
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.  
Vurdering av avvik:  
Det er registrert avvik med avtrekk.  
Kanal fra kjøkkenventilator er ikke festet i ventilator  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Kanal må festes til ventilator.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:  
El-skap plassert i loftsstue.  
Automatsikringer og måler.  
Hovedsikring: 63 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i kjøkken ,soverom loftsetasje og bad.  
Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.03.2022.  
Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret.

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

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

Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

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

Ukjent Samsvarserklæring 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 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

TG3 settes da deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det foreligger varsel om frakobling av el-anlegget hvis ikke pålegg fra Linea AS blir tilfredsstillende utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

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

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

Ved befaring var det montert røykvarslere i hovedetasjen og loftetasjen. Ingen røykvarsler i kjeller.

Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

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

Nei

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

Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

Ja Mangler røykvarsler i kjelleretasjen.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Mangler røykvarsler i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det bemerkes at det ledes en bekk gjennom eiendommen.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overvåk tilstand til bekken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

NB!

Informasjon datert 15. feb. 2024, mottatt av seksjon for brann og redning:

Det ble da observert at det manglet takstige på søderlundmyra 43.

Det er startet sak på adressen, der det må monteres typegodkjent takstige.

Rapport er lagt som vedlegg i salgsoppgaven.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppgraderinger av nyere dato:

- Ytterkledningen er skiftet i nyere tid.
- Vinduer kjøkken og stue fra 2010.
- Terrassedør fra 2019.
- Vannrør av nyere dato mellom boligen og det offentlige nettet.
- Innmat i el-skap er av nyere dato.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv/bredbånd er tilknyttet.

Det vil tilkomme utgifter/kostnader ved å etablere ett nytt kundeforhold via leverandør.

### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

## Diverse

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978.

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

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brennsele og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og uinnredet kjellerrom.

Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

Loftsetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

Anbefaling:

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

## Energi

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 533

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. kr 5565,- pr. år

Kommunale avgifter dekker: Fastgebyr vann, Fastgebyr avløp, Eiendomsskatt boliger og fritidsboliger, Vanngebyr areal, Avløpsgebyr areal m.m

**Formuesverdi primær**

Kr 709 847

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 697 419

**Formuesverdi sekundær år**

2022

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 1032 i Rana kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/20/1032:

09.10.2012 - Dokumentnr: 837416 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

09.10.2012 - Dokumentnr: 837416 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:583

31.03.2015 - Dokumentnr: 287709 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1033

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1034

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver jmf. informasjon datert 17.01.2024 mottatt av Rana kommune.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978.

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

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brennsele og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og

uinnredet kjellerrom.

Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

Loftsetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

Anbefaling:

- Eiendomsmegler 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.

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.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei adkomst via offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### **Regulerings og arealplaner**

Id: 2078

Navn: Endring Mellomvika

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.10.1996

Delareal: 1 081kvm

Formål: Boliger

### **Adgang til utleie**

Boligen har vært utleid i sin helhet, men er nå tom for leietakere.

### **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

50 990 (Omkostninger totalt)

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 058 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 990

## Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

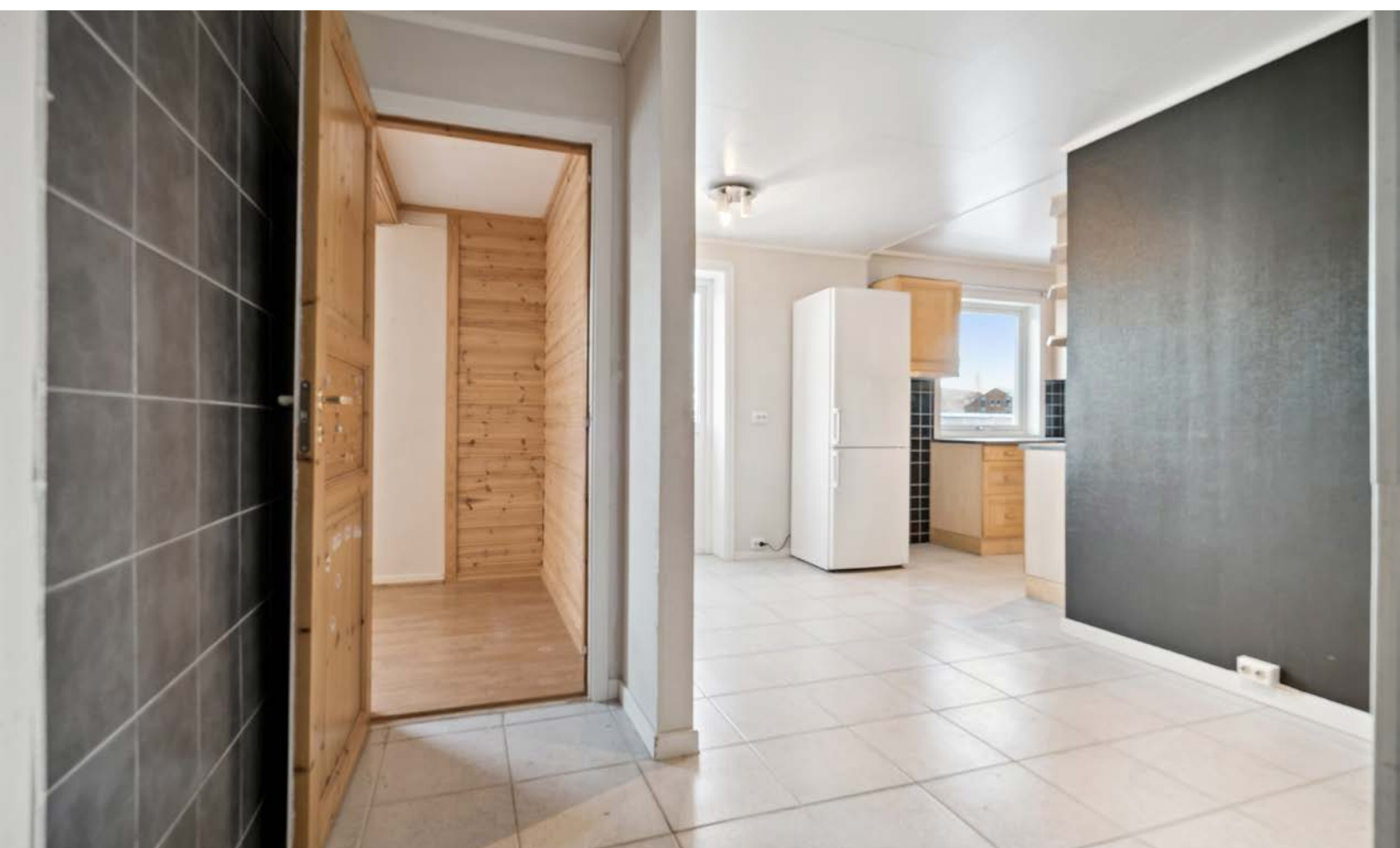
07.11.2024















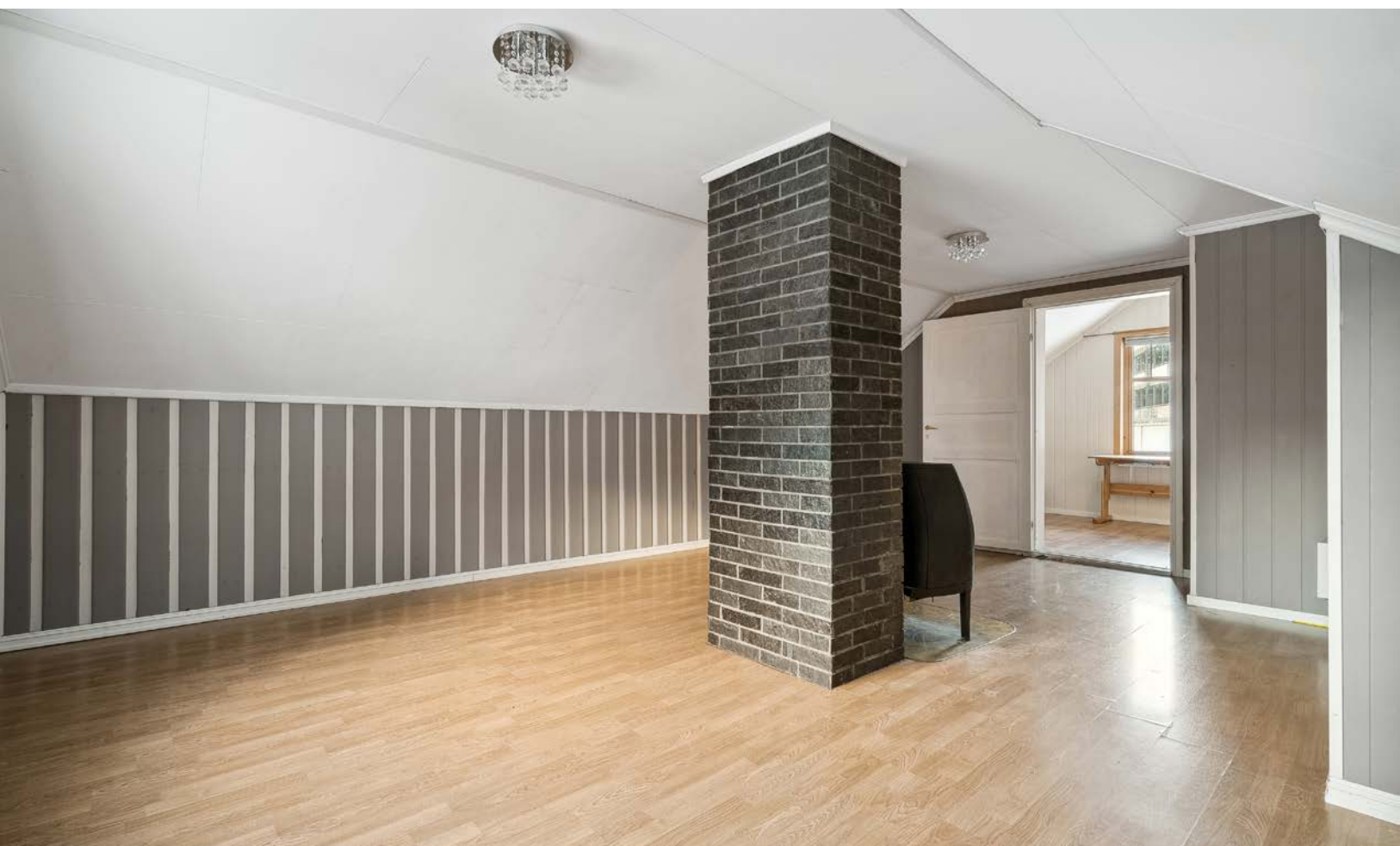










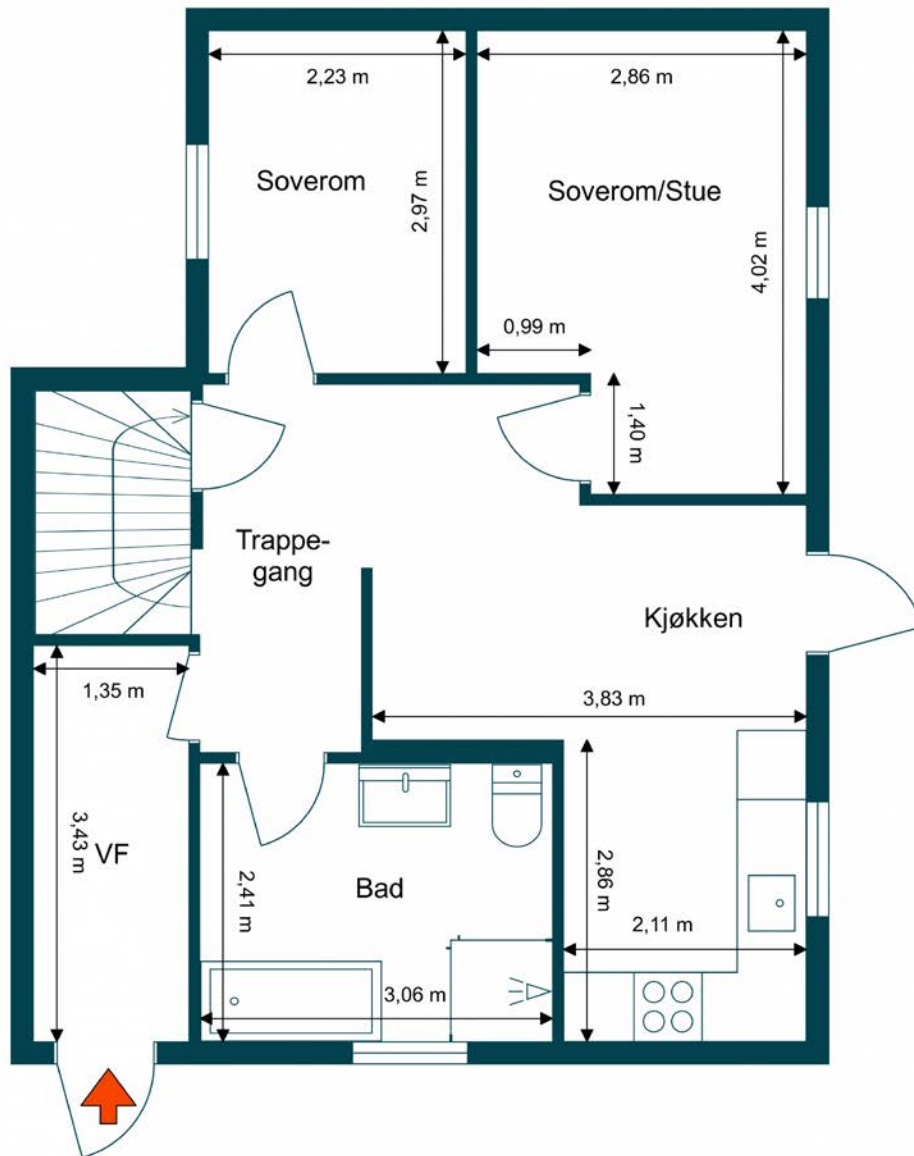






# Vedlegg

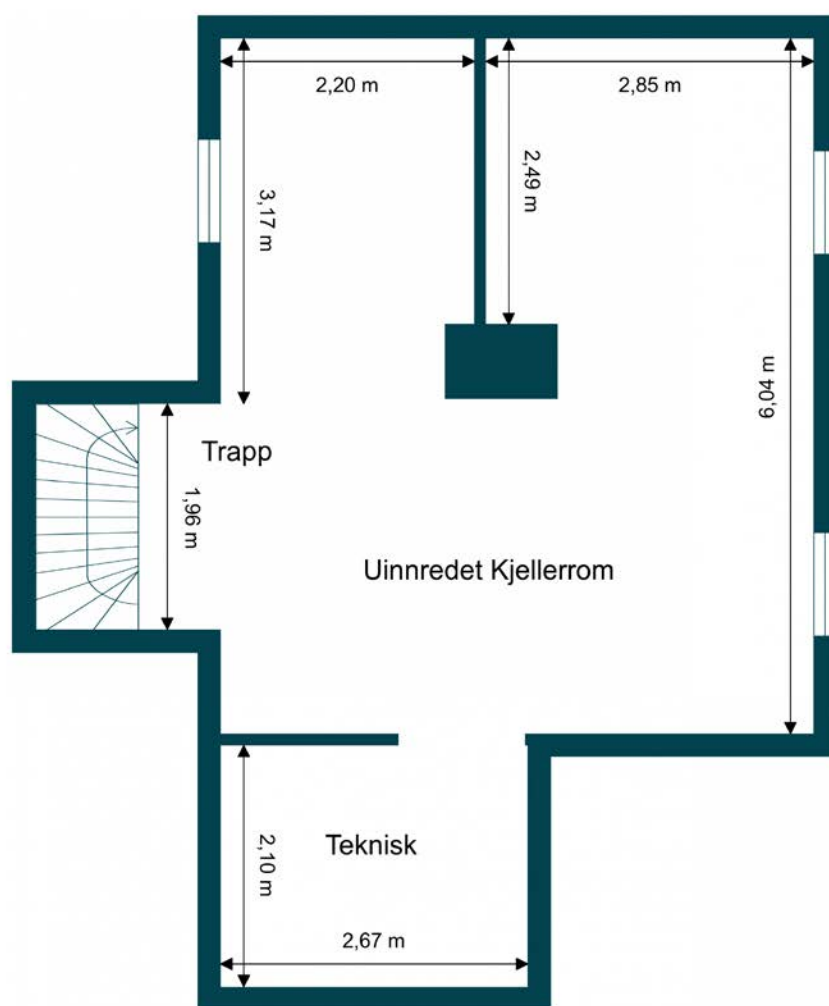
## Søderlundmyra 43 Hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Søderlundmyra 43 Kjelleretasje

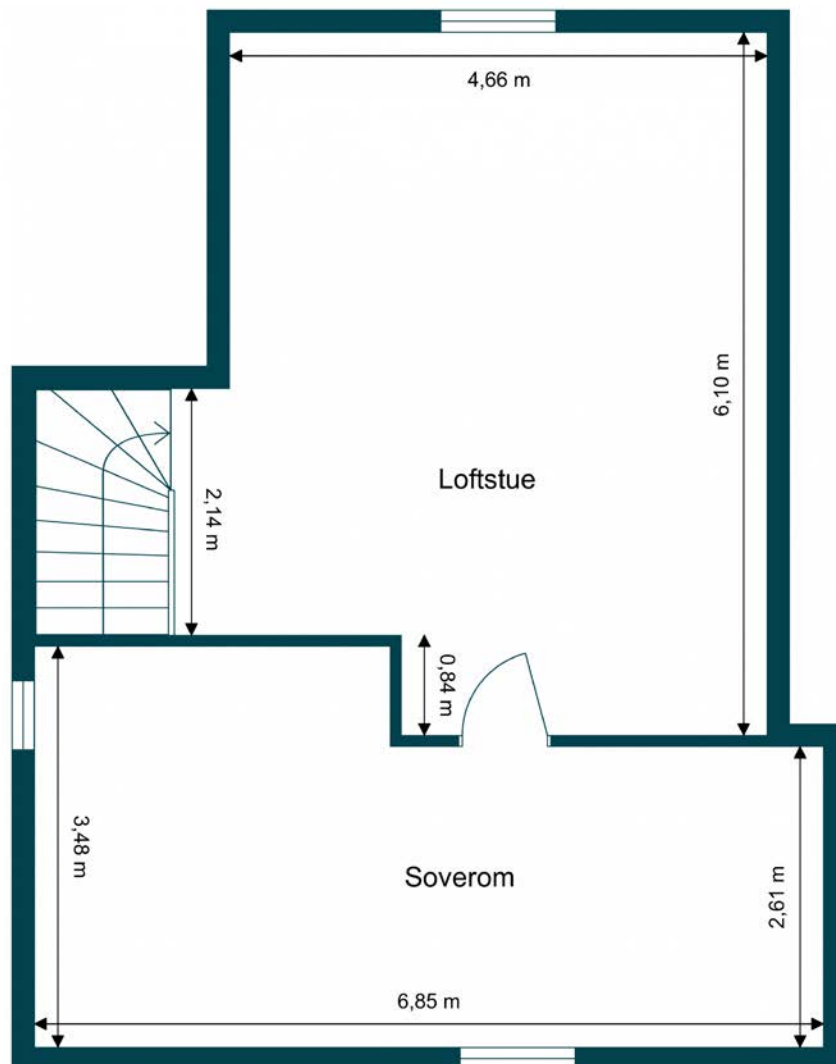


Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



## Søderlundmyra 43 Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Søderlundmyra 43 Hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Søderlundmyra 43 Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Søderlundmyra 43 Kjelleretasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Tilstandsrapport

📍 Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

# gnr. 20, bnr. 1032

## Markedsverdi

**2 700 000**

Areal (BRA): Enebolig 131 m<sup>2</sup>, Garasje 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 12315-1848

Referansenummer: QL1288

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig

Simon Marius Aag  
Uavhengig Takstingeniør  
[simon@vet.no](mailto:simon@vet.no)  
994 92 232



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger av nyere dato:

- Ytterkleddningen er skiftet i nyere tid.
- Vinduer kjøkken og stue fra 2010.
- Terrassedør fra 2019.
- Vannrør av nyere dato mellom boligen og det offentlige nettet.
- Innmat i el-skap er av nyere dato.

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.  
Takrenner og nedløp av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.  
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er lektet ut 5 cm utvendig som trolig er isolert med ca. 5 cm isolasjon, tekket med liggende bordkleddning av nyere dato. Usikkerhet angående isolasjon i yttervegger fra byggeår (trolig ingen isolasjon).  
Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.  
Saltak takkonstruksjon av tre. Tekket med rupanel.  
Kaldloftet ble kun inspisert fra inspeksjonsluke i vegg ved befaring.  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985-2010 i hovedetasjen.  
Pvc vindu fra ca. 2010 å vindu av tre med 2-lagsisolerglass fra 1985 i loftetasjen.  
Opprinnelige vinduer i kjeller er fjernet.  
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2010  
Katteluke montert i vegg ved hovedinngangsdør.  
Terrassedør: Terrassedør med 2-lagsisolerglass fra 2019.  
Terrasse på ca. 7 m2 ved inngang med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.  
Adkomst via trapp fra terreng.  
Utvendig trapp ved inngangsparti. Vanger i stål trinn av tre

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med beleg, laminat og fliser

Gulvvarme:

Hovedetasje: Varmekabler på bad og kjøkken.

Loftsetasje: Varmekabel soverommet.

Vegger er tekket med malt paneling, strie og malte plater, enkelte rom med brystning.

Himlinger er tekket med malte og folierte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i loftstuen. Pipen er tekket med fliser i hovedetasjen, loftetasjen er pipen tekket med dekorstein.

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fukt målt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Trapp mellom hovedetasje og loftetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Enkel rettlopstrapp av tre.

Malte heltre speildører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad

Baderommet er trolig fra begynnelsen av 90 tallet.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med dekorplater. Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte speil fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Sluk er trolig under dusjkabinett, ikke besiktet ved befaring på grunn av manglende adkomst.

Opplegg for vaskemaskin

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med fliser. Vegger tekket med malt strie. Himling er tekket med malte plater. Laminerte skrog med heltre speil fronter. Laminerte benkeplater. Fibro Kitchen Board mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av plast og kobber. Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Avløpsrør av plast og soil.

### Hovedetasje:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

### Loftsetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

### Kjelleretasje:

Etasjen har ingen etablert ventilasjon. Varmtvannsbereider plassert i kjeller.

Merke: CTC

Liter: Merket er fjernet.

Watt: Merket er fjernet.

Produsert: Merket er fjernet.

Det bemerkes at varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk.

El-skap plassert i loftsstue.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring: 63 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

### Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i kjøkken, soverom loftsetasje og bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret. Ved befaring var det montert røykvarslere i hovedetasjen og loftetasjen. Ingen røykvarslere i kjeller.

Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering fra ukjent årstall.

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

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker under tilbygd del.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannrør av plast fra ukjent årstall.

Avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	56	0	0	56
Loftetasje	42	0	0	42
Kjeller	33	0	0	33
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>131</b>			

Garasje				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	35	0	35
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>35</b>			

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978.

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

#### Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brendsel og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og uinnredet kjellerrom.

#### Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

#### Loftetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

#### Anbefaling:

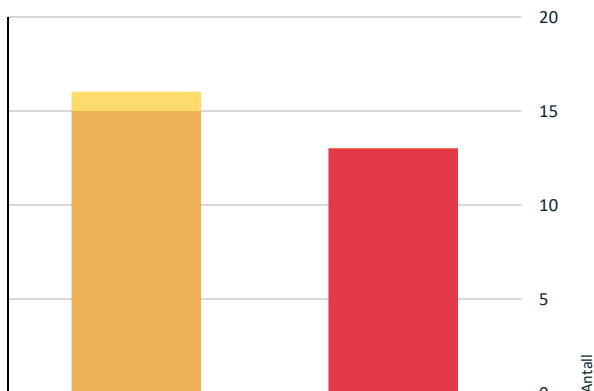
- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

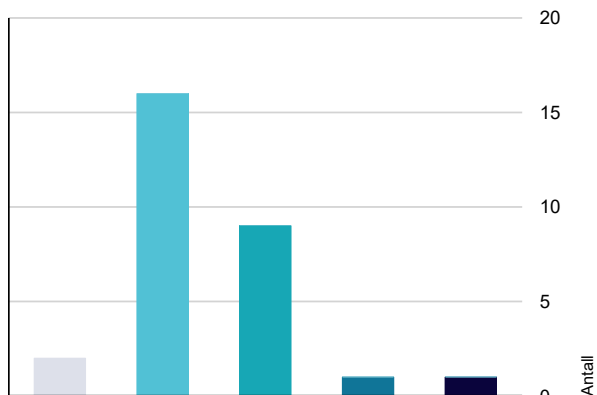
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på tegninger fra kommunen.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring ubebodd.

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

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med nytt inngangsparti.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikker på innfesting av takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør kontrolleres nærmere.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Taket delvis dekt av snø.



Pipebeslag ikke tilfredsstillende innfestet.



Takplater ikke tilfredsstillende innfestet.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne/nedløp fasade øst og vest er defekt.

Manglende endelokk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



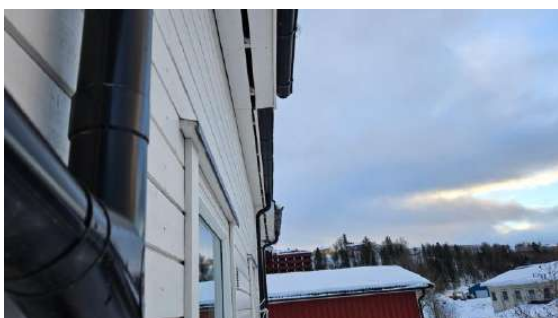
Stige til pipe mangler.



Taknedløp ikke koblet til drenering.



Tilkobling drenering må rengjøres.



Mangler endelokk på takrenne.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er lektet ut 5 cm utvendig som trolig er isolert med ca. 5 cm isolasjon, tekket med liggende bordkledning av nyere dato.

Usikkerhet angående isolasjon i yttervegger fra byggeår (trolig ingen isolasjon).

Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke montert musebånd bak kledningen.

Det er registrert spor av mus i kjeller, hovedetasje og kaldloft. Usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Deler av utvendig kledning er montert uten lufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende musebånd bak kledning.



Manglende musebånd bak kledning.

# Tilstandsrapport



Musebånd er montert feil.

## ⓘ TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre. Tekket med rupanel.  
Kaldloftet ble kun inspisert fra inspeksjonsluke i vegg ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert nedbøyning i tak over trapp.

Det er registrert sverte sopp i taktro på kaldloft.

Det er registrert spor av mus på kaldloft.

Det er registrert dårlig innfesting av drager i mønet til tilbygget.

Det er ikke montert insektnett i tak kasser.

Uisolert luke til kaldloft.

Usikkerhet angående isolasjon i skråhimlinger og knevegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk. Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Spor av mus på kaldloft.



Luke til kaldloft er kun til inspeksjon fra luke (50x50 cm)



Svertesopp taktro.



Dårlig opplegg for drager i takkonstruksjon.

## ⓘ TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985-2010 i hovedetasjen.

Pvc vindu fra ca. 2010 å vindu av tre med 2-lagisolerglass fra 1985 i loftetasjen.

Opprinnelige vinduer i kjeller er fjernet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert løse håndtak på en del vinduer.

Det er registrert malings avflekkning på vindu på bad innvendig.

Det er registrert værslitasje på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.  
Det er anbefalt med minimum 6mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utvendig omramming på vinduer er montert helt ned til vannbrettet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord.



Vinduer med løse håndtak.

## TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2010  
Katteluken montert i vegg ved hovedinngangsdør.  
Terrassedør: Terrassedør med 2-lagsisolerglass fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

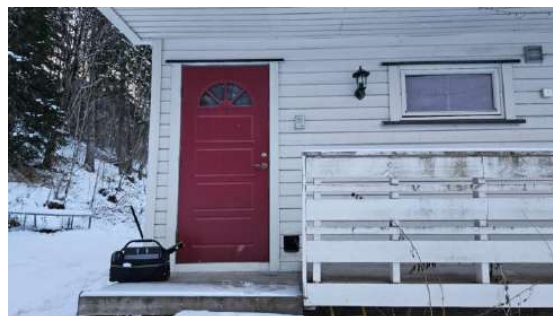
Det bemerkes en del småskader på dør og karm.  
Manglende trapp eller terrasse ved terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

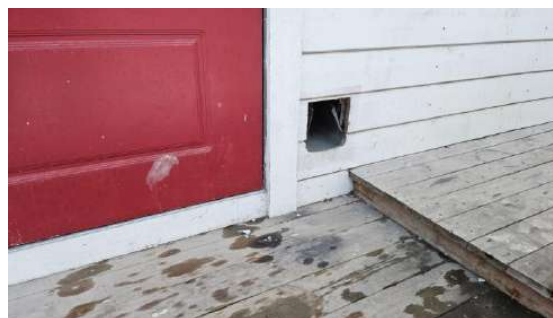
- Tiltak:

Vedlikehold ytterdør bør påregnes.  
Utsifting/tiltak vedrørende katteluken bør påregnes.  
Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ytterdør har en del småskader/slitasje.



Katte luke ved ytterdør må byttes eller tettes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 7 m2 ved inngang med malt liggende rekkverk.  
Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.  
Adkomst via trapp fra terreng.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Mangler deler av rekkverk mot yttervegg.  
Det er registrert skjevheter i terrassebjelker.  
Manglende rekkverk ved trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.  
Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.  
Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Rekkeverk mangler ved trapp.



Trapp mangler rekkeverk.



Mangler rekkeverk mot hjørnet på yttervegg



Trapp/balkong mangler ved terrassedør, dør må sikres for fall ut av dør.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti. Vanger i stål trinn av tre

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkeverk.

Trappen er i dårlig stand.  
Rekkeverk bør monteres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av konstruksjonen bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg, laminat og fliser

Gulvvarme:

Hovedetasje: Varmekabler på bad og kjøkken.

Loftetasje: Varmekabel soverommet.

Vegger er dekket med malt paneling, strie og malte plater, enkelte rom med brystning.

Himlinger er dekket med malte og folierte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje/skade på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftinger av enkelte overflater bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

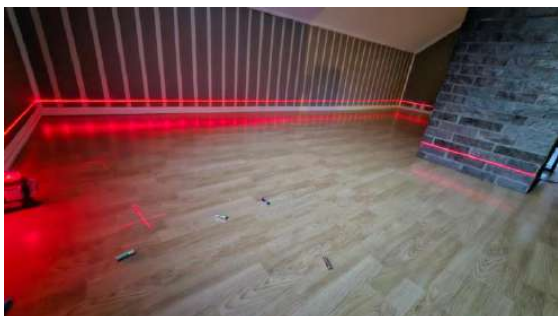
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Kontroll 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.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i loftstuen. Pipen er tekket med fliser i hovedetasjen, loftetasjen er pipen tekket med dekorstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2023. Det bemerkes at pipen aldri har blitt feiet.

Neste tilsyn planlagt i januar 2024.

Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

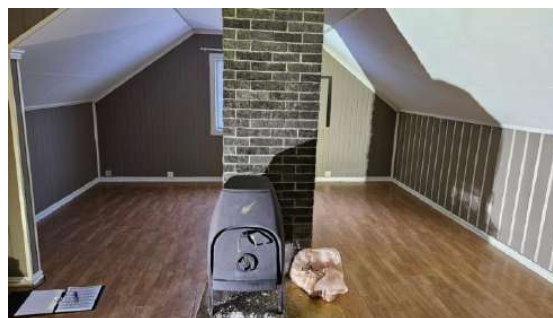
Skorsteinen må feies.

Feiertjenesten fraråder fying, om ikke feiing blir utført jan 2024 kan det bli vedtak om fyingforbud.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke kjelleretasje mye rot ligger mot sotluke.



Ildsted loftsetasje.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Dette er normalt i henhold til byggeår.

Det bemerkes at kjeller ikke var ryddet ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Så lenge kjelleren er en grovkjeller ansees ikke dette som noe problem. Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Kjeller ikke ryddet.



Kjeller ikke ryddet.



Fukt ved yttervegg.

## TO 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Enkel rettløpstrapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrappen er moden for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes. Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



For store åpninger i rekkverk.



Høyde rekkverk er for lav.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp fra hovedplan til loftsetasje.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp ned til kjeller.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dører subber i karm

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Baderommet er trolig fra begynnelsen av 90 tallet.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med dekorplater. Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte speil fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Sluk er trolig under dusjkabinett, ikke besiktet ved befarings på grunn av manglende adkomst.

Opplegg for vaskemaskin

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Det ble fuktmålt ved befarings og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktskjolder ved avløpsrør i himling kjelleretasje.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Overflater og innredning

Gulv er tekket med fliser. Vegger tekket med malt strie. Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre speil fronter.

Laminerte benkeplater.

Fibo Kitchen Board mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.
  - Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er registrert spor av mus i skrog under oppvaskkum og på kjøkkengulv.  
Det er registrert sprekker/skader i fliser.  
Er usikkerhet på effekten på varmekabler i kjøkkengulv på grunn av montert panelovn på vegg.  
Det bemerkes åpenrom mellom 2 skap under benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettetiltak for å forhindre mus ta seg inn på kjøkkenet må påregnes.  
(TG3 settes på grunn av dette.)  
Justering av skuffer og skapdører bør påregnes.  
Utbedring av gulv bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Spor av mus i servantskap.



Spor av mus ved oppvaskmaskin.

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kanal fra kjøkkenventilator er ikke festet i ventilator

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kanal må festes til ventilator.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kanal kjøkken ventilator ikke tilkoblet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Hovedstoppekran er ikke festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vannledninger ufagmessig utført.



Vannledninger ufagmessig utført.

#### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og soil.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen ble ikke påvist ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Lufting bør etableres.

Utskifting av eldre soilrør bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avløp soilrør.



Avløpsledning ufagmessig utført.



Gammel sluk ikke fjernet.



Avløpsrør fra bad dampsperre punktert.

## TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Loftetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har ingen etablert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Tilfredsstillende ventilasjon i kjeller bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: CTC

Liter: Merket er fjernet.

Watt: Merket er fjernet.

Produsert: Merket er fjernet.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det bemerkes at produktbeskrivelsen av varmtvannsbereder ikke var lesbar ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder er produktmerkingen borte.

## **TG 3** 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap plassert i loftsstue.  
Automatsikringer og måler.  
Hovedsikring: 63 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler i kjøkken, soverom, loftsetasje og bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Samsvarserklæring 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 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet**

### utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
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**

**TG3 settes da deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.  
Det foreligger varsel om frakobling av el-anlegget hvis ikke pålegg fra Linea AS blir tilfredsstillende utbedret.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Overbelastningsvern.



# Tilstandsrapport



Sikringskap.



Kursfortegnelse



Løse ledning i kjeller

## TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Ved befaring var det montert røykvarslere i hovedetasjen og loftetasjen. Ingen røykvarsler i kjeller.  
Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannslukker alder ukjent.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

## TG 2 Drenering

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er registrert skader på fuksikring av grunnmur.  
Det er registrert taknedløp som ikke koblet til drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport

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

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker under tilbygd del.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.  
Overvåk tilstand.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sverte sopp mot yttervegg.



Sprekker i grunnmur.

## 📍 TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det bemerkes at det ledes en bekk gjennom eiendommen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overvåk tilstand til bekken.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bekk ved tomt.

# Tilstandsrapport



Bekk ved tomt.

## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendig vannrør av plast fra ukjent årstall.  
Avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Garasjen ble registrert tatt i bruk 26.07.1980.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).

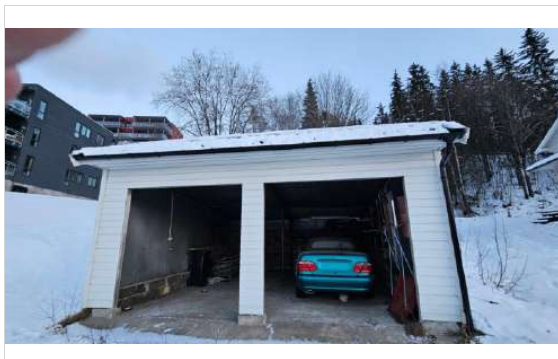
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

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

Renner og nedløp av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Porter er ikke montert.
- Leka vegger er sprukket, det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Bygget har store vedlikeholds etterslep.



Garasje.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Loftstue, 2 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 35 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 700 000**

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 3 300 000**

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**

**2 700 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 700 000**

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked.

**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 behovsrelaterede fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

**Merknad:**

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Anton Pedersens vei 5 ,8626 MO I RANA 127 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	28-03-2023	4 250 000	<b>3 900 000</b>	0	3 900 000	<b>30 709</b>
2 Lyngheim 11 ,8626 MO I RANA 123 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	24-05-2023	3 900 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>28 455</b>
3 Søderlundmyra 55 ,8622 MO I RANA 110 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	05-02-2023	2 980 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>26 818</b>
4 Fosseveien 12 ,8626 MO I RANA 119 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	07-11-2023	3 300 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>26 050</b>
5 Revelveien 20 ,8626 MO I RANA 142 m <sup>2</sup> 1960 5 sov	28-04-2021	3 700 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>24 296</b>
6 Vikaveien 20 ,8622 MO I RANA 98 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	26-03-2020	2 400 000	<b>2 200 000</b>	0	2 200 000	<b>22 449</b>
7 Furumogata 15 ,8610 MO I RANA 113 m <sup>2</sup> 1959 3 sov		2 490 000	<b>0</b>	0	0	<b>22 035</b>
8 Bakkeveien 9 ,8626 MO I RANA 166 m <sup>2</sup> 1960 5 sov	03-10-2023	2 590 000	<b>2 590 000</b>	0	2 590 000	<b>15 602</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	27 000
Kommunale avgifter:	Kr.	11 533
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>54 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 980 000**

## 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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 300 000
---	-----	-------------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje	56			56		
Loftetasje	42			42		11
Kjeller	33			33		6
<b>SUM</b>	<b>131</b>					<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Trappegang , Bad , Soverom 1, Stue/soverom , Kjøkken		
Loftetasje	Loftstue , Soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

#### Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brennsele og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og uinnredet kjellerrom.

#### Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

#### Loftetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

#### 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.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		35		35		
<b>SUM</b>		<b>35</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>					

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Garasje på mindre enn 50m<sup>2</sup>, minst 1 meter fra andre bygninger og tomtegrense, og med en mønehøyde på 4 meter eller mindre er ikke søknadspliktig til kommunen. Bygget skal likevel byggemeldes til kommunen.

## 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	98	33
Garasje	0	35

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Simon Aag	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1032		0	1080.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Søderlundmyra 43

### Hjemmelshaver

Arbitrasje AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Søderlundsveien ligger med kort avstand til sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lyngheim barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra Lyngheimåsen til Lyngheim.

### Adkomstvei

Eiendommen har privat vei adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Plannavn: Kommuneplan for Mo og omegn  
Planidentifikasjon: KDP2013  
Reguleringsformål: Kommuneplan  
Ikrafttredelsesdato: 16.06.2014

### Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

### Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer av betongstein.  
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

### 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 fra 1948, bygd over 2 plan og kjeller. Til boligen hører det med garasje.  
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, boligblokker og næringsbygg.

### Kommuneplan

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

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 144 800	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 850 000	2022

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000

**Kommentar**  
Beløp estimert av takstingeniøren.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Aktiv eiendomsmegling	19.01.2024	Samlet informasjon fra Rana kommune, Ambita og HAF.	Gjennomgått	58	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.01.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL1288>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HÅGENSEN EIENDOM AS  
c/o Freddy Andre Hågensen  
Krøtabakken 17  
8614 MO I RANA

## Vedtak om retting av feil på elanlegg

Vedlagt ligger kopi av vedtak om retting av feil på elanlegg

Med vennlig hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Dag Sakshaug  
Tilsynsingeniør  
dag.sakshaug@linea.no



## KOPI

YTTERVIK STINA ISABELL  
SØDERLUNDMYRA 43

8622 MO I RANA

## Vedtak om retting av feil på elanlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Søderlundmyra 43 den 24.03.2022. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

DLE foretar kontroll av elektriske anlegg i samsvar med eltilsynsloven §3 og forskrift om elektriske anlegg (fel) §7. Alle elanlegg som er tilkoblet strømmettet til Linea AS er underlagt tilsyn fra DLE etter krav i eltilsynsloven §8.

Eltilsynsloven §2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske anlegg inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

### VEDTAK:

**Du pålegges nå å rette de feil som er beskrevet i tilsynsrapporten snarest og senest innen 07.06.2022, vedtaket er truffet i samsvar med eltilsynsloven § 6 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9.**

Begrunnelse for vedtaket:

DLE begrunner vedtaket med at anlegget ikke er tilstrekkelig elsikkert og derfor ikke oppfyller kravene i eltilsynsloven §2. Tilsynsrapporten viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel og tilsynsrapport som beskriver feil i ditt elektriske anlegg, vi har ikke mottatt tilbakemelding om at alle påpekte feil er utbedret er rettet av registrert elvirksomhet.

Dersom du mener at DLEs saksbehandling ikke er riktig, har du rett til å klage på dette vedtaket i samsvar med forvaltningslovens §§ 28-36, klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket.

Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, en eventuell klage må være skriftlig og skal sendes DLE.

Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18-19.

Med vennlig hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Dag Sakshaug  
Tilsynsingeniør  
dag.sakshaug@linea.no



LINEA

**Returadresse:**  
**Det Lokale Eltilsyn**  
Linea Mo i Rana  
  
Postboks 84  
8601 MO I RANA

YTTERVIK STINA ISABELL  
Sønderlundmyra 43  
  
8622 MO I RANA

<b>Anleggsnummer:</b> 4120043-010	<b>Saksnummer:</b> 97642
<b>Målernummer:</b> 6970631405286816	<b>PIN-kode</b> 2020
<b>Kontrolldato:</b> 24.03.2022	<b>Kontrolltype:</b> PERIODISKE KONTROLLER

**Anleggsadresse:**  
  
Sønderlundmyra 43  
8622 MO I RANA

<b>Kontrollert av:</b> Steinar Rølvåg	<b>Telefonnummer:</b> 751 00 400	<b>E-post:</b> steinar.rolvaag@linea.no
--	-------------------------------------	--

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

## TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21  
*Jordfeilautomat kurs 5, kurs 6 løste ikke ut ved bruk av testknapp.*



2 Bad

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21  
*Stikkontakt speilbelysning hadde ikke jordforbindelse. Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved feil i anlegget.*





## LINEA

3 Kjeller

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
*Kabel var ikke betryggende festet.*



4 Kjeller

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9  
*Det elektriske anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet*



5 Jording

Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9  
*Utgjevningsforbindelse hadde korroderte koblinger/klemmer. Utstyr/koblinger må utbedres av registrert elvirksomhet.*



ELVIRKSOMHET:

.....  
Dato Underskrift montør

.....  
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.*

DET LOKALE ELTILSYN:

28.03.2022 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Steinar Rølvåg og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE



Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 28.09.2022  
Kontrollør: Steinar Rølvåg  
Anleggsnummer: 4120043-010

**PIN-kode: 2020**  
**Saksnummer: 97642**

HÅGENSEN EIENDOM AS  
c/o Freddy Andre Hågensen  
Krøtabakken 17  
8614 MO I RANA

## Varsel om frakobling av elektrisk anlegg

Vedlagt ligger kopi av brev om heftelse grunnet manglende utbedring av feil i henhold til vårt pålegg

Med vennlig hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Dag Sakshaug  
Tilsynsingeniør  
dag.sakshaug@linea.no

Linea AS  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Besøksadresse:  
Industrivegen 7  
8657 Mosjøen

www.linea.no  
post@linea.no  
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 2

**KOPI**

YTTERVIK STINA ISABELL  
SØDERLUNDMYRA 43

8622 MO I RANA

### Varsel om frakobling av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til vedtak fattet 03.05.2022. Vi vil igjen gjøre oppmerksom på at eier av det elektriske anlegget er ansvarlig for at dette oppfyller sikkerhetskravene i Eltilsynslovens § 2. Dette betyr at eier av elanlegget plikter å sørge for at avvik beskrevet i tilsynsrapport 97642 blir utbedret og at tilbakemelding om dette blir sendt DLE. Tilbakemeldingen må gis av en registrert elvirksomhet.

DLE har vurdert avvikene beskrevet i tilsynsrapporten som så alvorlige at det ikke vil være sikkerhetsmessig forsvarlig å ha anlegget spenningssatt. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding snarest, vil hele eller deler av det elektriske anlegget i Søderlundmyra 43 bli frakoblet uten ytterligere varsel.

Med vennlig hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Dag Sakshaug  
Tilsynsingeniør  
dag.sakshaug@linea.no

ARBITRASJE AS  
Postboks 385

8001 BODØ

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA.**

Navn nettkunde: ARBITRASJE AS  
Målernummer: 6970631405286816  
Anlegget ble sist kontrollert: 24.03.2022  
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240004	
Selger 1 navn	
Hans Marius Brekke	
Gateadresse	
Søderlundmyra 43	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8622
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1802240004



## Tilleggs kommentar

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

Viser til takst. Boligen har vært leid ut og selger har veldig begrenset informasjon om eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802240004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Brekke	9e813e7a495d7696f74f8ec 26af903dd25a50969	29.01.2024 17:26:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240004

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

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 20, Bruksnr 1032	<b>Kommune:</b>	1833 Rana
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	212 Mellomvika
Veiadresse:	Søderlundmyra 43, gatenr 1438	<b>Valgkrets:</b>	2 Mo
	8622 Mo i Rana	<b>Kirkesogn:</b>	10030101 Mo
Oppdatert:	04.10.2012	<b>Tettsted:</b>	7631 Mo i Rana

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	04.10.2012	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 080,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Sammenslåing	Forretning:	31.03.2015	Avgiver	1833/20/1033	-366,4
	Matrikkelført:	30.03.2015	Avgiver	1833/20/1034	-319,5
			Mottaker	1833/20/1032	685,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2012	Avgiver	1833/20/65	-158,1
	Matrikkelført:	08.10.2012	Avgiver	1833/20/272	-161,2
			Berørt	1833/20/293	0,0
			Berørt	1833/20/950	0,0
			Berørt	1833/20/1032	0,0
			Berørt	1833/20/1033	0,0
		Mottaker	1833/20/1034	319,5	
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.10.2012	Avgiver	1833/20/65	-395,0
	Matrikkelført:	04.10.2012	Berørt	1833/20/65/1567	0,0
			Berørt	1833/20/950	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/20/65/583	0,0
			Mottaker	1833/20/1032	395,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.10.2012	Avgiver	1833/20/65	-366,4
	Matrikkelført:	04.10.2012	Berørt	1833/20/1032	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/20/65/1567	0,0
			Mottaker	1833/20/1033	366,4

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søderlundmyra 43	Bolig	114,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	51,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	114,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1900
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12033516			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			30,0		30,0				
H01	1		48,0		48,0				
H02			36,0		36,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

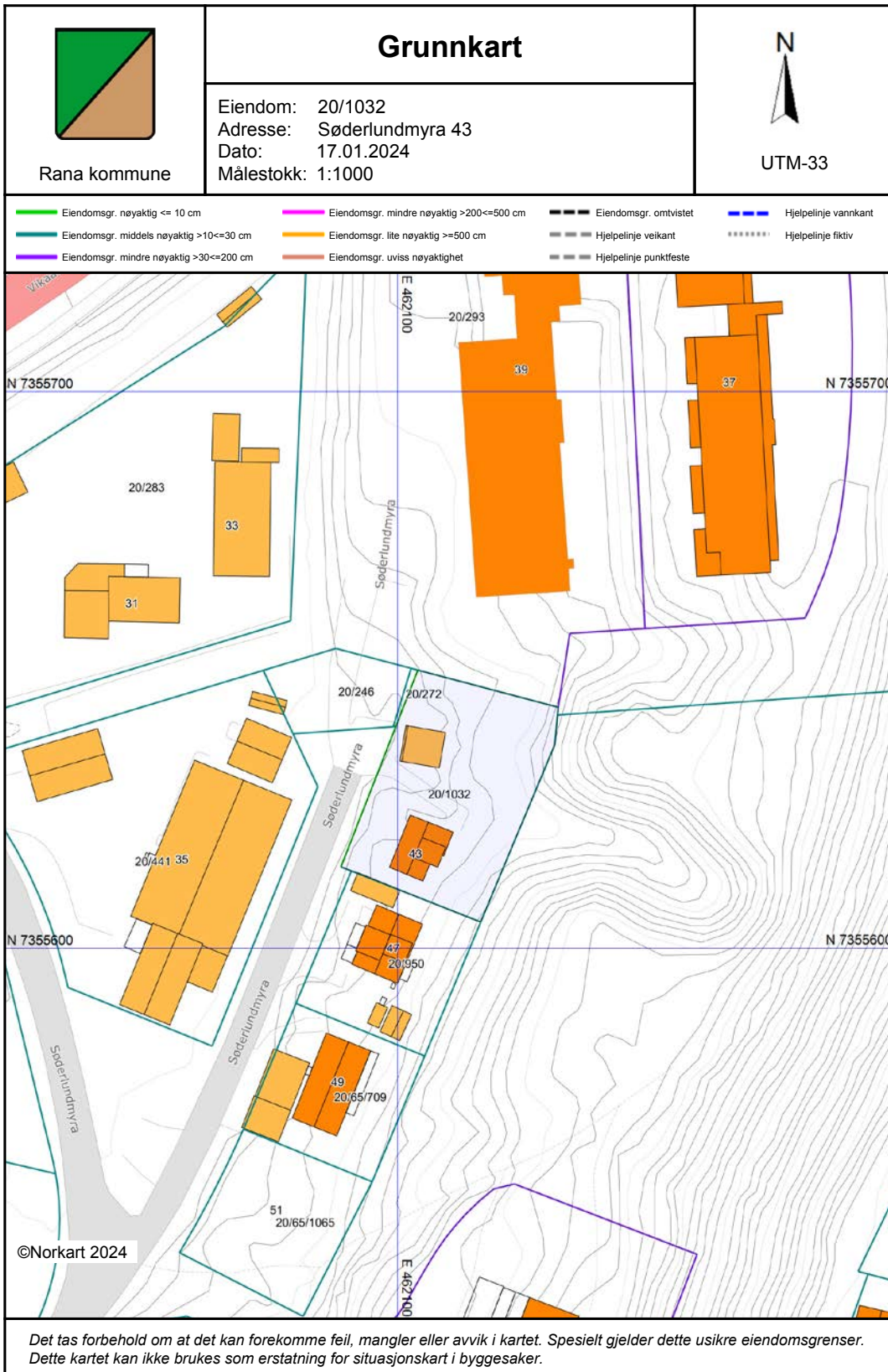
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.07.1977
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.07.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11162185			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





## Rana kommune

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

**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 17.01.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

<b>Kommunenr.</b>	1833	<b>Gårdsnr.</b>	20	<b>Bruksnr.</b>	1032	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

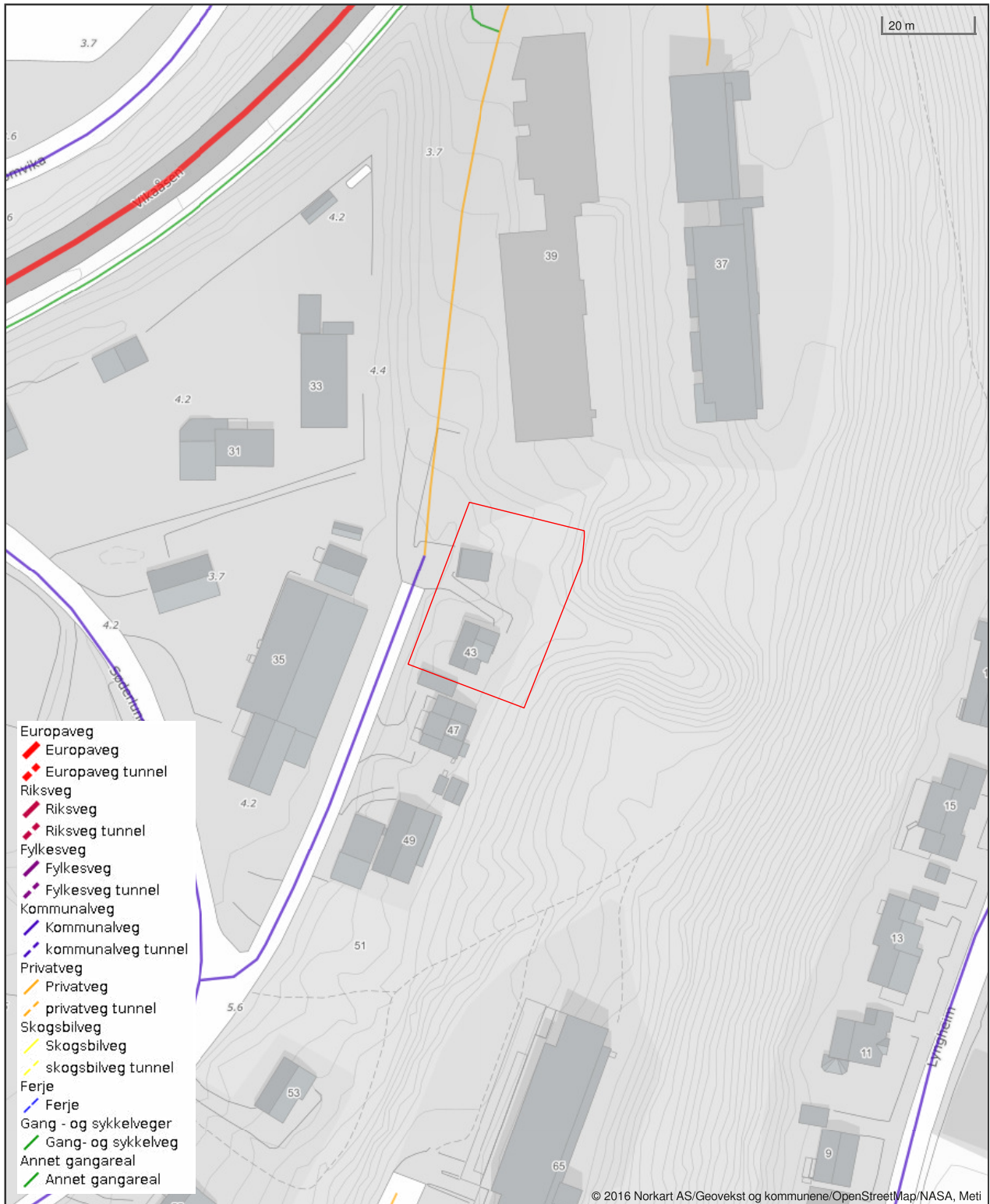
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/1032//







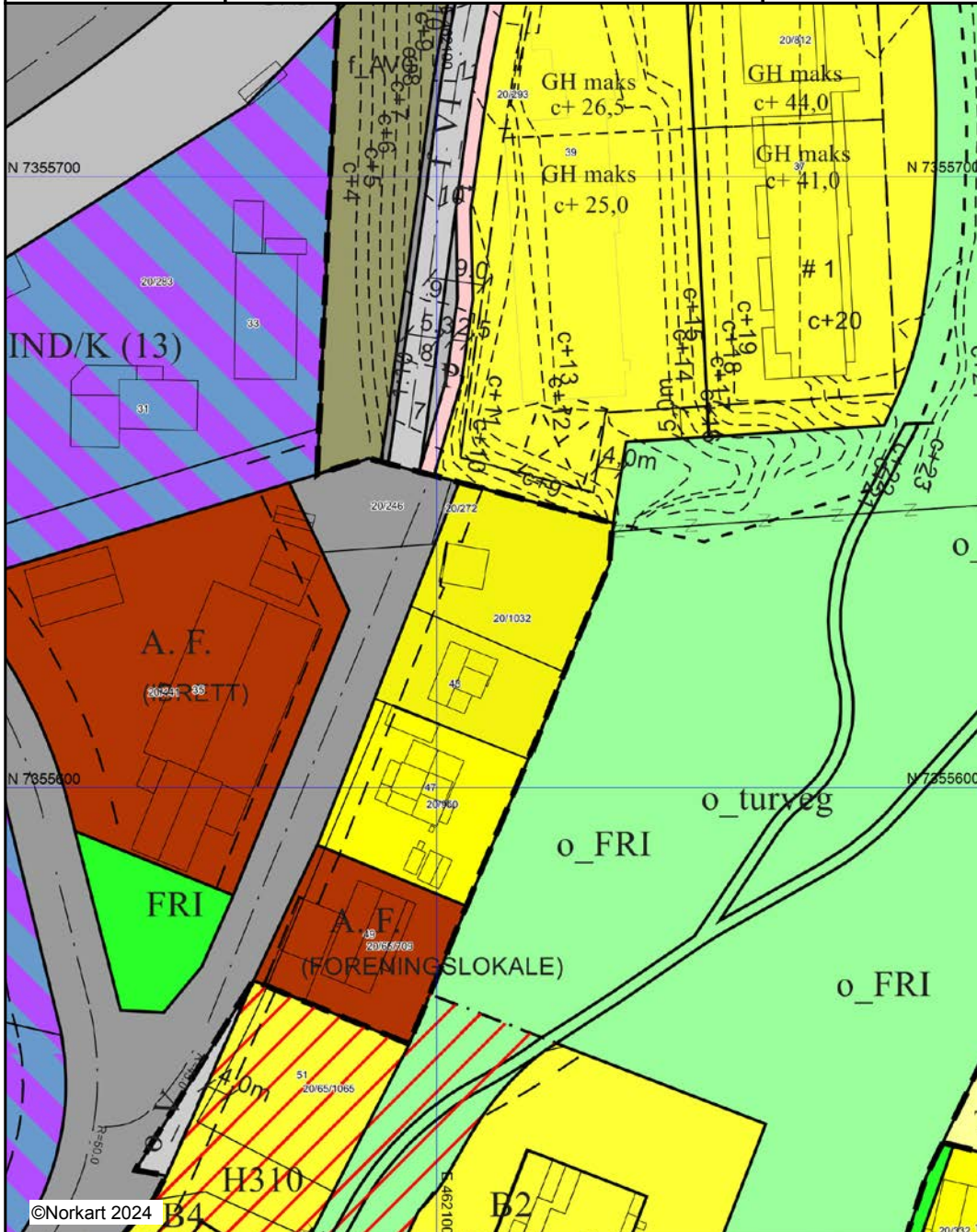
Rana kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 20/1032  
Adresse: Søderlundmyra 43  
Dato: 17.01.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Tegnforklaring


### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Kontor/Industri

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Turveg
-  Friområde
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



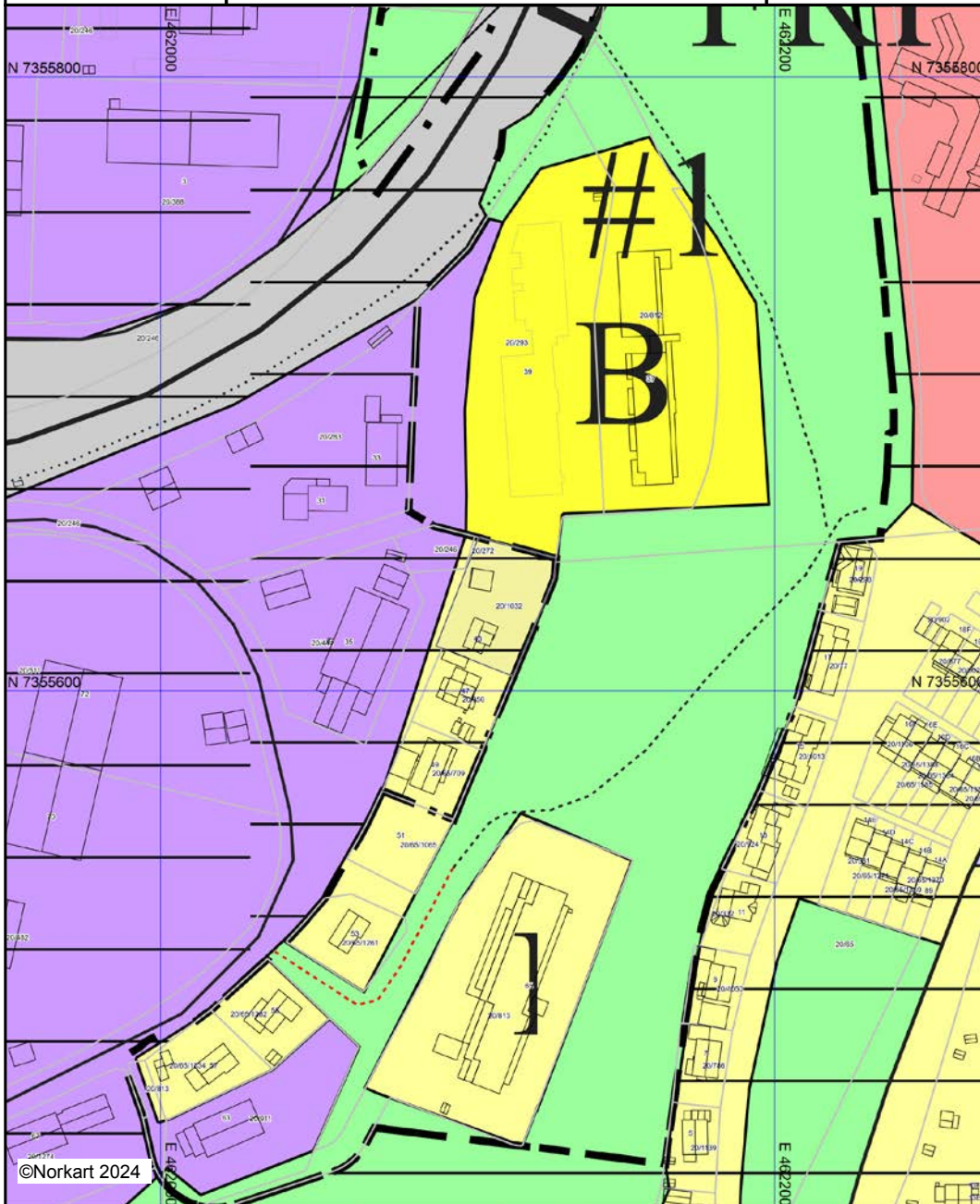
Rana kommune

## Kommuneplankart


Eiendom: 20/1032  
Adresse: Søderlundmyra 43  
Dato: 17.01.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

	<b>Rana kommune</b> Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: <a href="mailto:postmottak@rana.kommune.no">postmottak@rana.kommune.no</a>
	Dato: 17.01.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	<b>20</b>	Bnr:	<b>1032</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA</b>						

### Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehypighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Ukjent	Aktiv	1	Årlig	Aldri	2023

Kommentar: Feietjenesten fraråder fyring. Dersom feiing ikke blir utført ved neste besøk (planlagt januar 2024), vil det bli satt i gang sak som kan lede fram til vedtak om fyringsforbud.

### Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hypighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2019	2019

Kommentar: Neste tilsyn fremskyndes til 2024, med begrunnelse i mulig eierskifte.

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

### Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

### Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

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

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



## Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)

Dato: 17.01.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	20	Bnr:	1032	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





/P.

Sak nr. 346/48.

Herr Kåre Krokvik,

M o.

De av Dem innsendte nye tegninger vedrørende vånings-  
hus på tomt nr. 1 i kvartal 101 er behandlet av bygningsrådet,  
som har fattet følgende vedtak:

" Planene godkjennes."

Hvilket De herved underrettes om.

MO BYGNINGSVESEN, 15. desember 1948.

/P.

J.nr. 367/48.

Sak nr. 310/48.

Herr Kåre Krokvik,

M o.

Deres byggemelding av 4. ds. vedrørende våningshus på tomt nr. 1 i kvartal 101 ble behandlet av bygningsrådet i møte 12. ds., hvor det ble fattet følgende vedtak:

" Planene godkjennes med følgende bemerkninger: Minste høyde i beboelsesrom kan ikke være under 1,5 m. Den effektive grunnflate på det minste "soverom" i 2. etasje blir da bare 5,2 m.<sup>2</sup>, og rommet kan ikke benyttes til beboelse.

I forbindelse med røykpipen må mures ventilasjonskanal.

Godkjent ansvarshavende må oppgis.

Bygningsrådet vil av hensyn til byggets utseende tilrå at det utvides slik at "bislaget" føres opp i full høyde og samme bredde som hovedbygget."

Hvilket De herved underrettes om.

Et eksemplar av byggemelding (og innsendte tegninger) følger i retur.

MO BYGNINGSVESEN, 15. november 1948.

Materialseknaden er gitt påtegning og sendt byggenemnda sammen med et sett av de innsendte tegninger.

D.s.

<sup>29</sup>/<sub>11</sub> - 48 Tegn. utlånt Krokvik.





4 2 N P P / 6842509 Geomatikk  
20/65/583 BYG B2 - Vedtak

✓  
Bygn.ark. EE/MK

Herr Rune Berntsen  
Vikavegen 66  
8600 MO

BYGGETILLATELSE FOR NYTT INNGANGSPARTI.

Det vises til Deres søknad datert 6.2.78 angående ovennevnte sak og med dette innvilges søknaden.

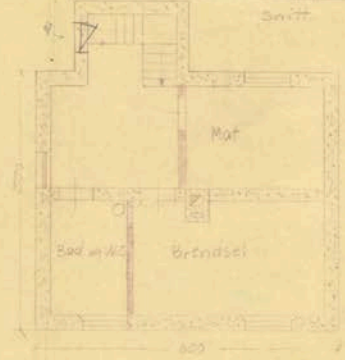
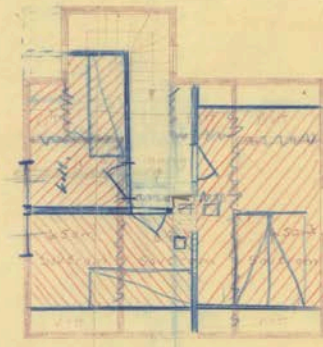
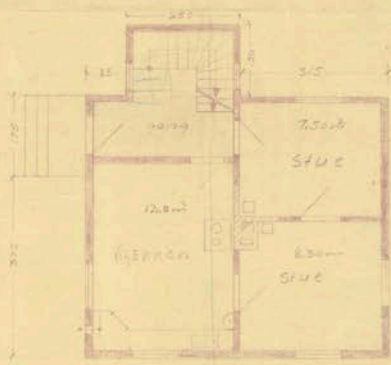
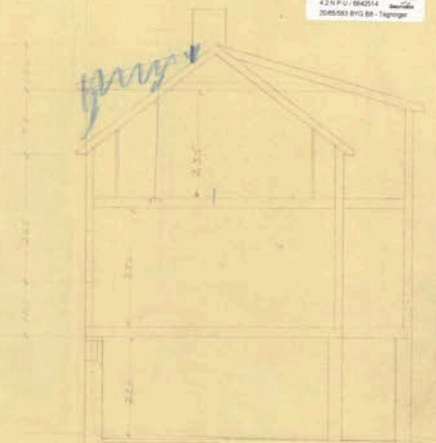
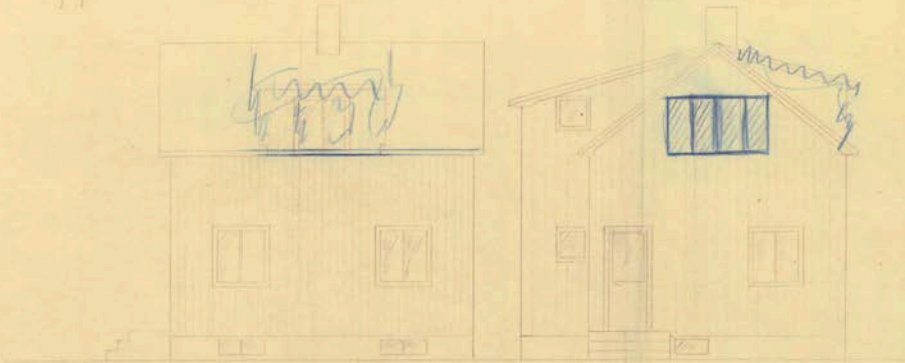
RANA BYGNINGSVESEN, den 1. mars 1978.

Frits Moen  
bygningssjef

\_\_\_\_\_

Erik Eriksen

Enebolig for Kåre Krokvik, Mo.



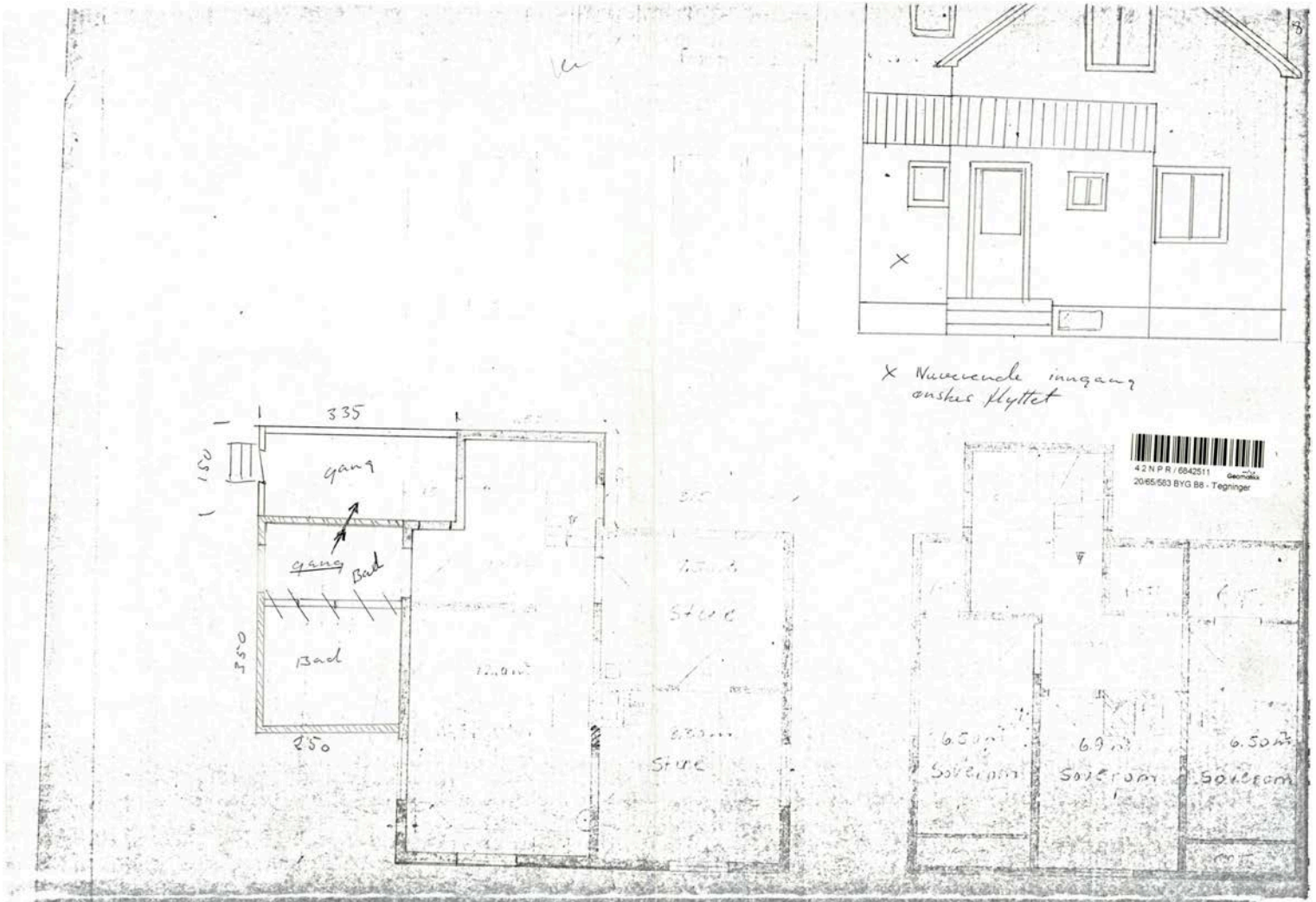
1. etasje

2. etasje

Mal. 1:50

Vællingsplan

19. April 1911



ARBITRASJE AS  
Storgata 48  
8006 BODØ

<b>Saksnummer</b>	1026266
<b>Dokumentdato</b>	24.01.2024
<b>Kontrolldato</b>	24.01.2024
<b>Saksbehandler</b>	Kim Andre Råde
<b>Gnr/bnr.</b>	20/1032
<b>Adresse</b>	Søderlundmyra 43
<b>Leilighet</b>	H0101

## Ikke utført feiing, adkomst ikke godkjent

### Du må svare på dette brevet.

Rana kommune seksjon for brann og redning har forsøkt å utføre feiing i Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA, eiendom 20/1032.

### Feiingen ble ikke utført.

Begrunnelse: Det var ikke godkjent adkomst for feiing.

*Hvert år oppstår en rekke branner i boliger. Feiing bidrar til å redusere risiko for brann og konsekvensene av brann. Det er derfor av stor betydning for din egen brann- og personsikkerhet at feiing blir utført hos deg.*

### Det ble funnet feil eller mangler som du må utbedre (avvik).

Det ble funnet feil eller mangler som har betydning for brannsikkerheten eller adkomsten til fyringsanlegget. Dette må utbedres.

## Røykløp 5029

### 1. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Takstige mangler. Typegodkjent takstige eller produkt med tilsvarende egenskaper må monteres.

### Du må svare på dette brevet

Du må svare på dette brevet innen en måned. Ditt svar må inneholde en fremdriftsplan som viser:

- Når påpekte avvik vil bli rettet.
- Hvordan påpekte avvik vil bli rettet.

Vi ber om at du oppgir hvilken adresse tilbakemeldingen gjelder og vårt referansenummer **1026266**.

Tilbakemeldingen sendes til:

- pr. e-post: [brannforebyggende@rana.kommune.no](mailto:brannforebyggende@rana.kommune.no) eller
- pr brev: Rana kommune, Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Du kan også sende tilbakemelding via ett skjema som du finner på Rana kommunes internettside. Søk: Saksbehandling etter feiing og tilsyn.

### Informasjon om adkomst for feiing

- Der stige benyttes for adkomst til tak, skal stigen være godkjent og ikke ha feil eller skader. Stigen må ha tilstrekkelig

lengde, må stå stødig og ikke kunne gli ut.

- Der feiing foregår fra tak skal det være montert godkjent takstige. Takstigen skal være ført inntil skorsteinen, alternativt må adkomst mellom takstige og skorstein være sikret på betryggende måte.
- Dersom skorsteinen er høg (mer enn 120 cm), eller dersom plassering av skorsteinen på andre måter medfører økt risiko, må det være montert feieplattform/feieplatå eller være montert feieluke på skorsteinen.
- Dersom det er flere piper på samme tak, må det være takstige opp til hver pipe eller det må være montert feiebro mellom pipene.

Du finner mer informasjon om feiing og adkomst for feiing på Rana kommune sine nettsider.

### **Generell informasjon om feiing**

Feiing er en lovpålagt tjeneste. Ved feiing fjernes sot i pipa og det kontrolleres at pipa er i orden og at den ikke har feil eller skader som kan øke risiko for brann.

Ved feiing vurderes også adkomsten til pipa. Uhindret og sikker adkomst til pipa er viktig, ikke bare ved feiing men også for slokkemannskaper ved en eventuell pipebrann.

Hypptigheten for feiing bestemmes av feietjenestens risikovurdering. Du bør be om ekstra feiing hvis:

- du har endret fyringsvaner eller du vet at du har fyr med dårlig / rå ved i en periode
- du planlegger å selge huset og det er lenge siden feiing sist ble utført

### **Anvendt regelverk**

Krav om feiing og tilsyn med fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernlovens § 11, første ledd, bokstav h.
- Brann og eksplosjonsvernloven § 34.
- Forskrift om brannforebygging § 17.

Krav til forebyggende sikringstiltak, fyringsanlegg og adkomst til fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernloven § 6.
- Forskrift om brannforebygging kapittel 2.

Krav om å svare på rapporten dersom det ble funnet avvik:

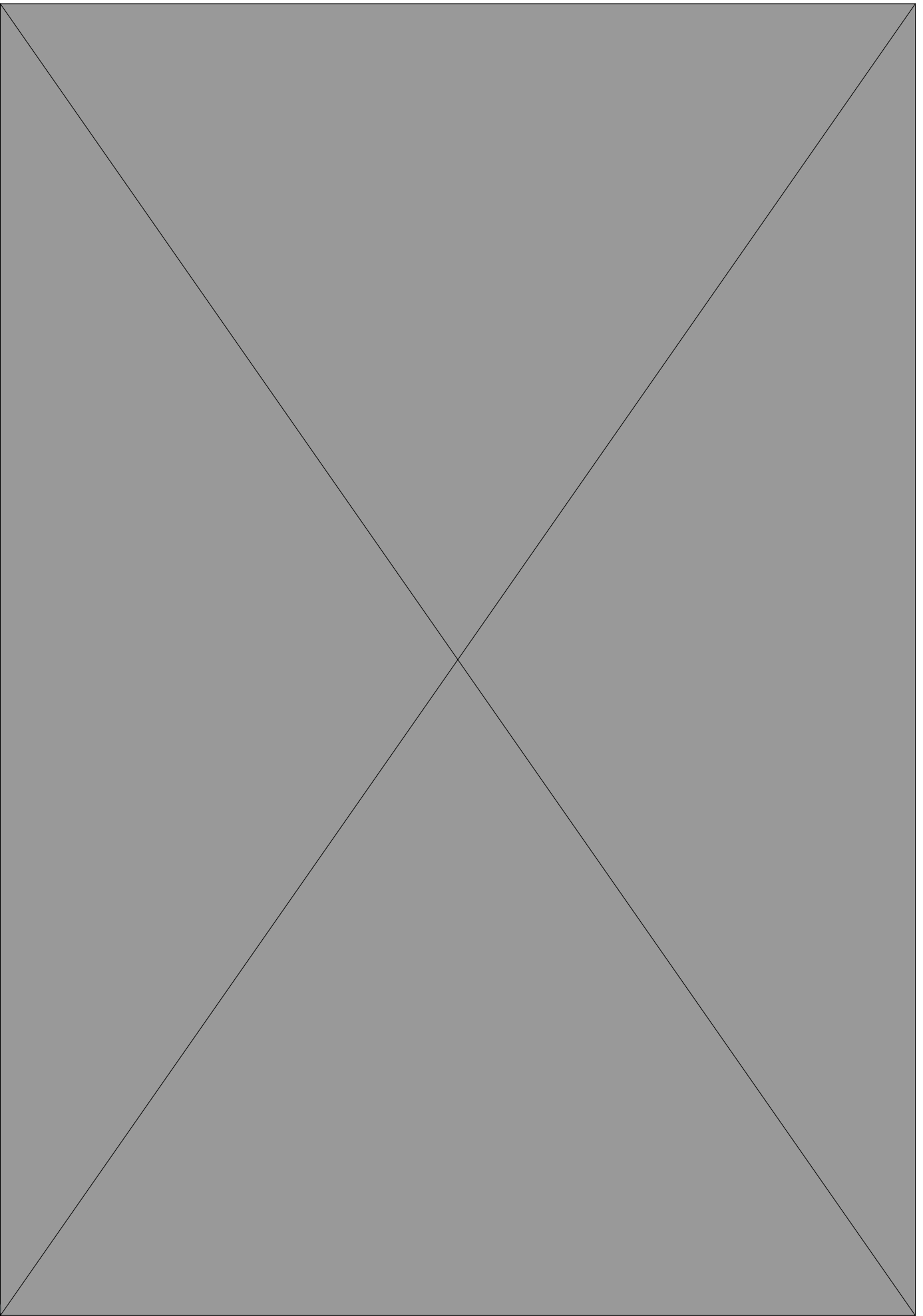
- Brann og eksplosjonsvernlovens § 33, første ledd.

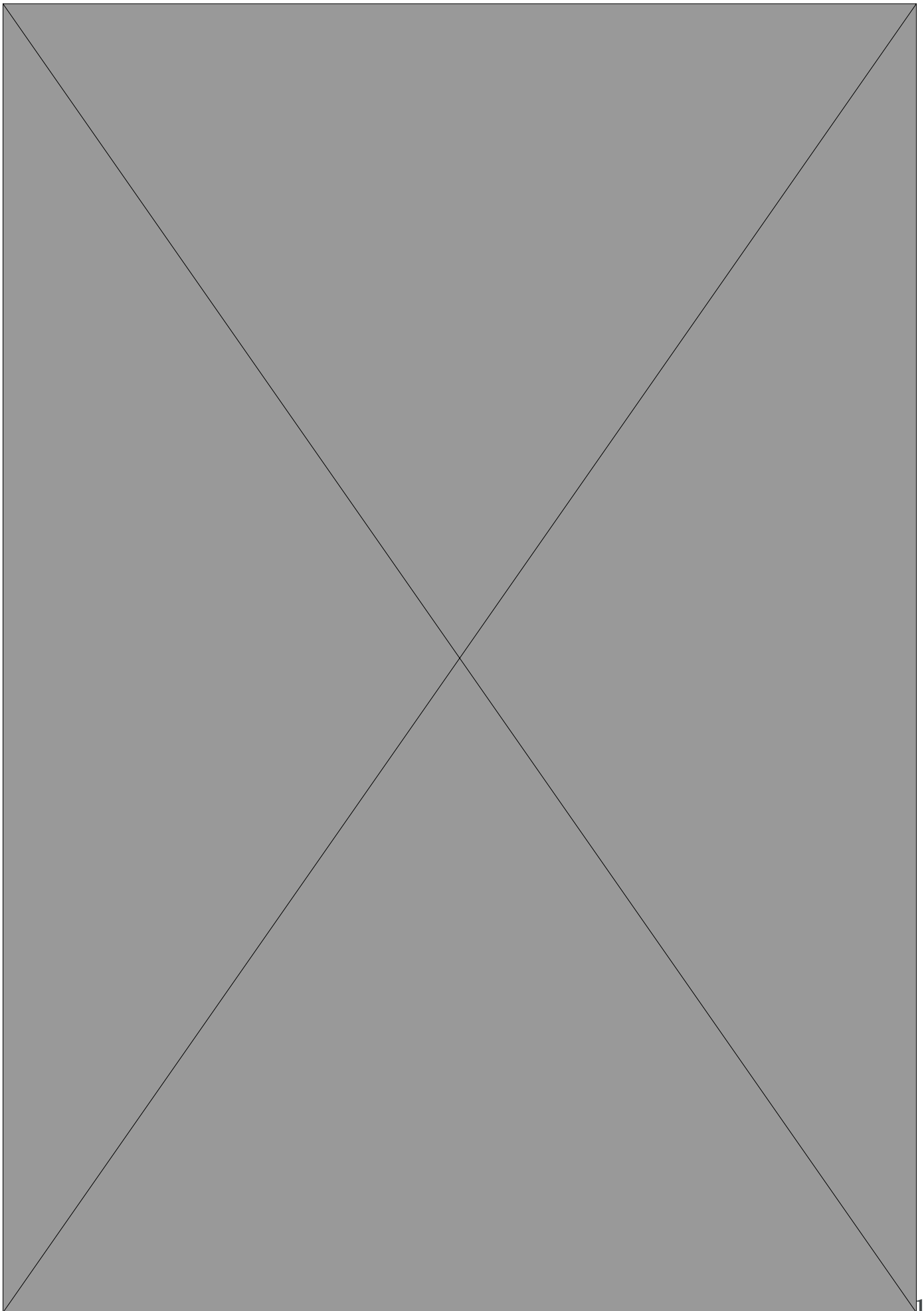
Med hilsen

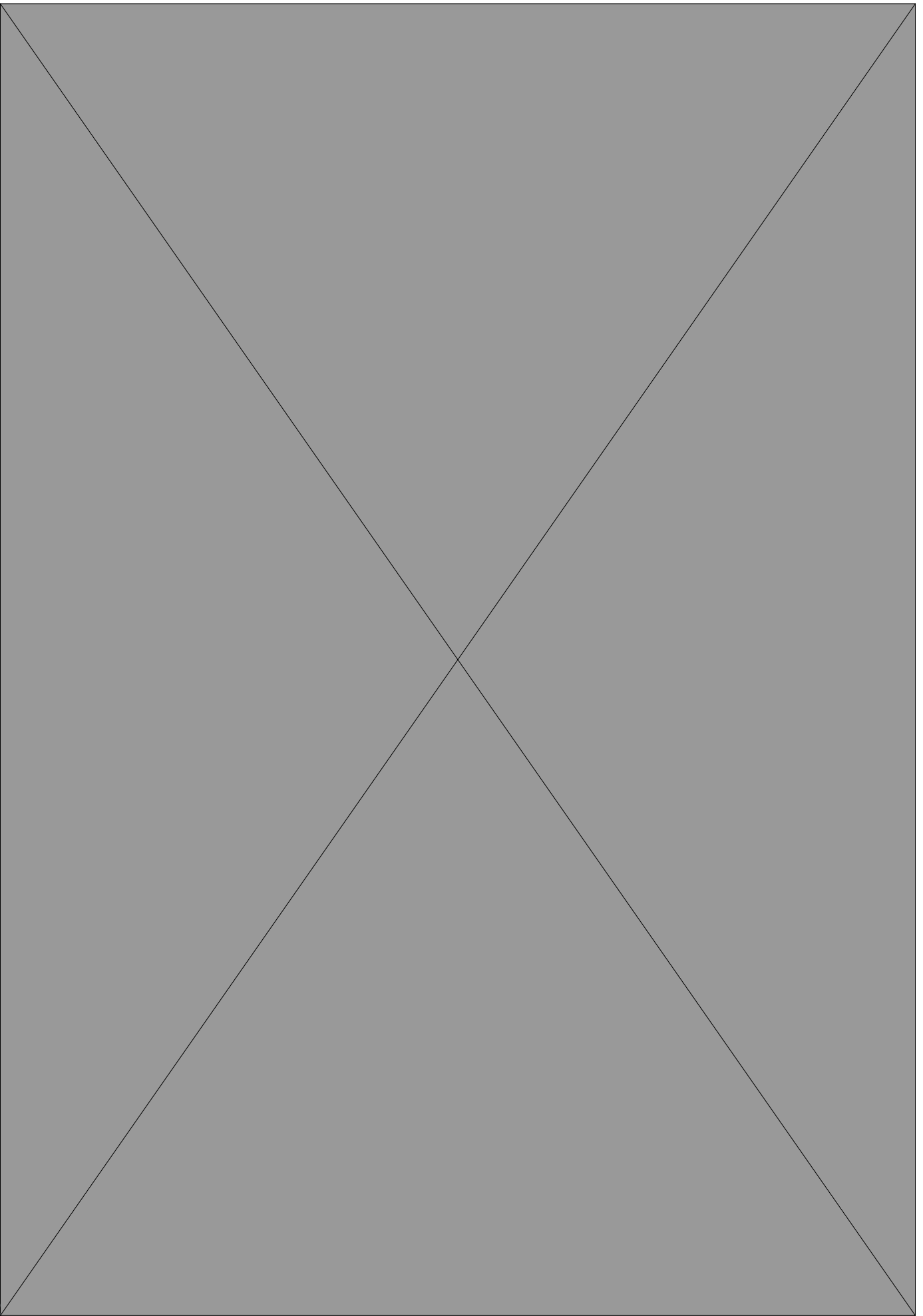
**Rana kommune seksjon for brann- og redning**

Kim Andre Råde  
Brannforebygger

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift*











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søderlundmyra 43  
8622 MO I RANAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802240004

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.11.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre