



aktiv.

Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA

**Fritidsbolig med spektakulær beliggenhet, fantastisk utsikt og gode solforhold. Kun ca. 20 min kjøreavstand til sentrum.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Tomi Christian Johansen

**Mobil** 416 01 710

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

### Aktiv Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 59 292,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 909 292,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 000,-  
**Selger:** Marlene Karlseng Utland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA/P-rom:** 66/51 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 145, bnr. 3  
**Oppdragsnr.:** 1802230171

# Fritidsbolig med spektakulær beliggenhet, fantastisk utsikt og gode solforhold.

Fritidsbolig med spektakulær beliggenhet!

- Fantastisk utsikt utover Ranfjorden
- Gode solforhold
- Kun ca. 20 min kjøreavstand til sentrum.
- Terrasse på ca. 48,5 m<sup>2</sup>.
- Like ved hytten er det to populære badeplasser

Påkost i 2014:

- Nytt elektrisk anlegg og sikringssskap
- Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap
- Nye overflater innvendig i hele hytten
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, platetopp og steikeovn i 2014.
- Ny bordkledning med underliggende vindsperre.
- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger
- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 20 cm) av tak og gulv

Eiendommen må oppleves!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 51 m<sup>2</sup>

BRA: 66 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 66 kvm Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré, Omklingsrom, Bod 1 og Bod 2

Primærrom

1. etasje: 51 kvm Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré og Omklingsrom

Sekundærrom

1. etasje: 15 kvm Bod 1 og Bod 2

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Størrelse på tomt:

Punktfeste er at størrelsen på tomten ikke er angitt.

Hovedregelen er imidlertid at et punktfeste omfatter 1 dekar/mål inkludert arealet bygningen på tomten opptar.

### Årlig festeavgift

Kr 1 000

### Regulering av festeavgift

Ingen avtale ved regulering av feste foreligger ihht. informasjon fra bortfester.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Ingen avtale foreligger vedr. innløsningsvilkår festekontrakt ihht. informasjon fra

bortfester.

### **Festekontrakt datert**

30.01.2015.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Alteren ca. 1 mil utenfor Mo i Rana sentrum. Den ligger pent til på oversiden av riksvei 12 / Nesnaveien, og har fantastisk utsikt utover Ranfjorden. Like ved hytten er det to populære badeplasser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer.

### **Bygningssakkyndig**

Motakst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygget er fundamentert på peler på fjell / berg. Over peler er det standard bindingsverk som er isolert med 15 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 20 cm isolasjon. Pulttak er utvendig tekket med asfaltapp (2014). Utvendig kledning ble skiftet i 2014, og da ble det også lagt vindspærre. Alle vinduer er skiftet i 2014, men vinduene er produsert i ca 1999.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La våtromsbelegget

Arbeid utført av: Fenes maleservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Utført av Fenes maleservice

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I sikringsskapet er det lagt til flere kurser. Det er lagt til nye stikkontakter i utbygg.

Arbeid utført av: Botn elektro

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt tak over utbygg. Bygget ut terrasse med trapp.

Arbeid utført av: S-E Utland snekkerservice

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

Ja.

Beskrivelse:

Har bygget ut gang, soverom, bod og hundegård.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Beskrivelse: H

Har ikke ferdigattest på utbygget, vei opp til hytte og boring etter vann.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja.

Beskrivelse:

Veien opp til hytten går over tomten til hyttenabo. Har skrevet privat avtale om å få bruke veien.

Tilleggs kommentar:

Spillvannet fra hytten renner ut i grunnen.

### **Innhold**

Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré , Omklingsrom, Bod 1 og Bod 2  
Øvrig: Terrasse på ca. 48,5 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:

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er uegnede materialer i våtsoner

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøleskapet er løst.

Fronten til kjøleskapet er løst.

Hengselen til en av skapdørene er løs.

Kjøkkenet mangler komfyrvakt

TG2, avvik som krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Store deler av taktekkingen er snødekt, derfor ikke nærmere vurdert.

Synlige spiker enkelte steder.

Skrapemerker i taktekkingen over hundehuset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer

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

Vinduet i den tilbygde boden har fuktmerker og er noe slitt innvendig.

Det mangler ventilklapper utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Det er benyttet hvit-material til konstruksjonen.

Enkelte fundamenter har skjevheter.

Avstanden mellom dragerne til terrassen er for stor

ihht. preaksepterte løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Kryp Kjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører tar i terskel.

Rift i pakninger på den ene døren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Overflater Gulv, bad

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet membran/tettsjikt på veggene i våtsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### Våtrom > Ventilasjon > Bad

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen vannet.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Forhold som har fått TG3:

##### Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TGIU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Selger tar med seg alle løse gjenstander, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

I tillegg, så forbeholder selger seg retten til å ta med seg fastmonterte lamper i stuen, og annet som selger ønsker å ha med seg ved flytting.

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**

- Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap i 2014.

- Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap i 2014.

- Nye overflater innvendig i hele hytten i 2014.

- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, platetopp og steikeovn i 2014.

- Ny bordkledning i 2014 med underliggende vindsperre.

- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger foretatt i 2014.

- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 20 cm) av tak og gulv i 2014.

2021:

Tilbygg Entré og bod under eksisterende takoverbygg (egeninnsats).

2023:

Tilbygg Tilbygd soverom og bod (egeninnsats).

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er trådløst nett i form av simkort 4G/5G.

#### **Parkering**

Parkering ved fritidsboligen.

#### **Forsikringselskap**

Frende.

#### **Diverse**

Fritidsbolig:

Det foreligger ikke tegninger:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Tilbyggene er ikke søkt om til kommunen.

Det er etablert vei opp til fritidsboligen, tiltaket er ikke søkt om.

Fritidsboligen ligger innenfor område LNFR1 og tillatt bruk innen for områdenavnet er følgende:  
Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

NB! Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse. Dvs. at det må påregnes å rive tilbyggene.

**Ferdigattest:**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Nåværende eier betaler i dag ca. kr 2000,- pr. år for brøyting av veien opp til fritidsboligen.

Ny eier må selv sørge for å inngå avtale med vedkommende som brøyter veien i dag, og nevnte sum i året kan dermed avvike.

Opprinnelig byggeår på den tidligere hytten var ca. 1960.

Denne brant derimot ned, og dermed ble det oppført en ny hytte i 2014.

## Energi

### **Oppvarming**

Bygget blir varmet opp med panelovner.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Det er ingen kostnader til HAF(Helgeland Avfallsforedling) iflg. skriv datert 12.10.23

### **Formuesverdi primær**

Kr 285 000

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Tilbud lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 145, bruksnummer 3, festenummer 13 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:

1833/145/3/13:

05.03.2015 - Dokumentnr: 200306 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 000

Gjelder fra dato: 29/01-2015

Tomteverdi: NOK 40 000

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2013 - Dokumentnr: 621416 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:145 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver iflg. vedlagt skriv, datert 17.02.2023.

Det foreligger ikke bygningstegninger i Rana kommunes arkiver iflg. vedlagt skriv, datert 17.02.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Innlagt vann via privat grunnborret brønn, deles med to naboer.

Vannet er ikke testet for drikkbarehet og det bøs monteres/settes på/inn ett filtreringssystem.

Eventuelt søknad/godkjennelse og kostnad for dette påføres kjøper i sin helhet.

Ikke tilknyttet avløpsanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Id: KA2016

Navn: Kommuneplanens arealdel for Rana

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.2016

Delareal: 100kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

**Budgivning i forbrukerforhold**

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

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000,00))

63 292,- (Omkostninger totalt)

1 913 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 59 292

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og



Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 70 390,- inkl. mva + tilstandsrapport 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](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

#### **Ansvarlig megler**

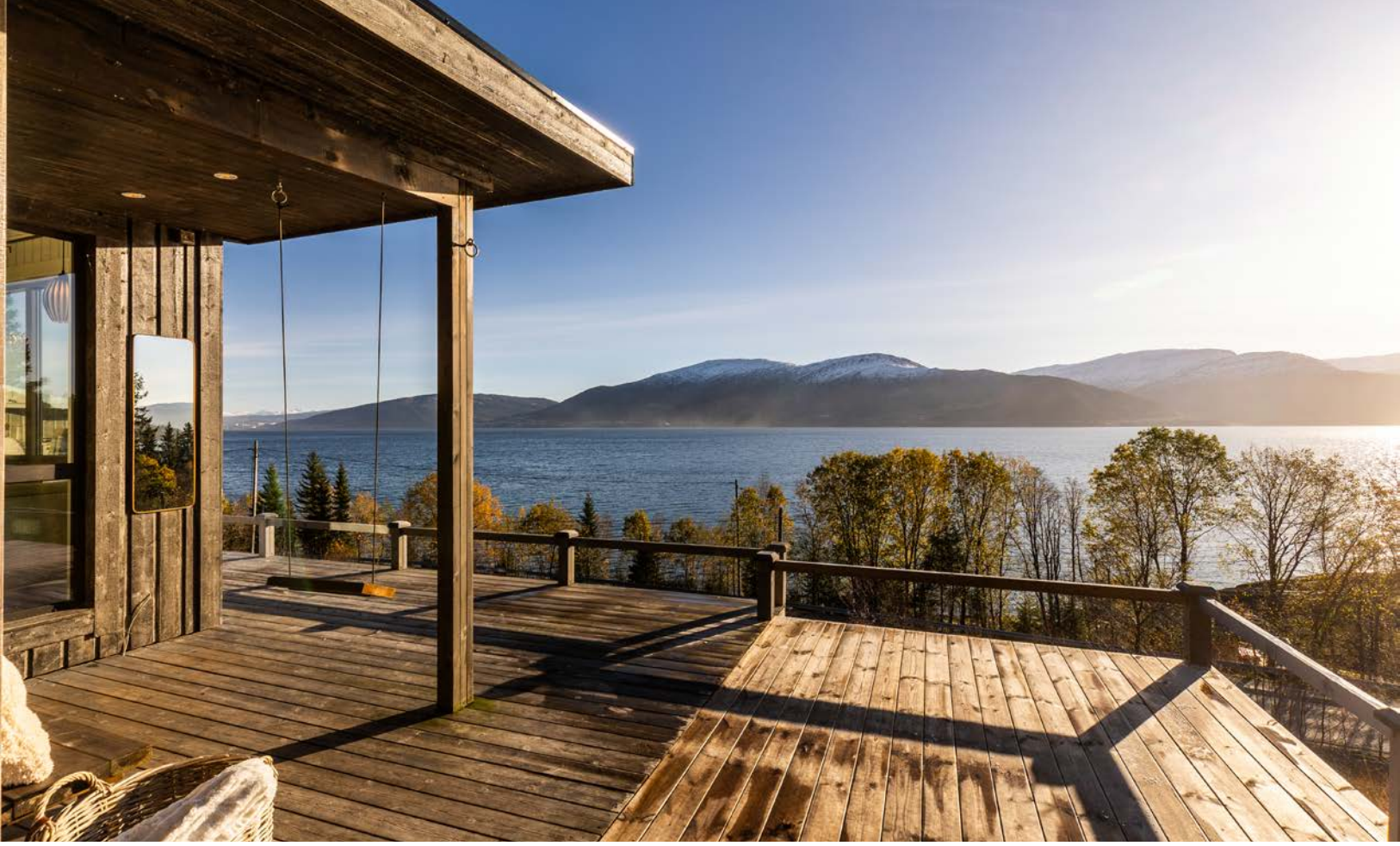
Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[tomi.johansen@aktiv.no](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

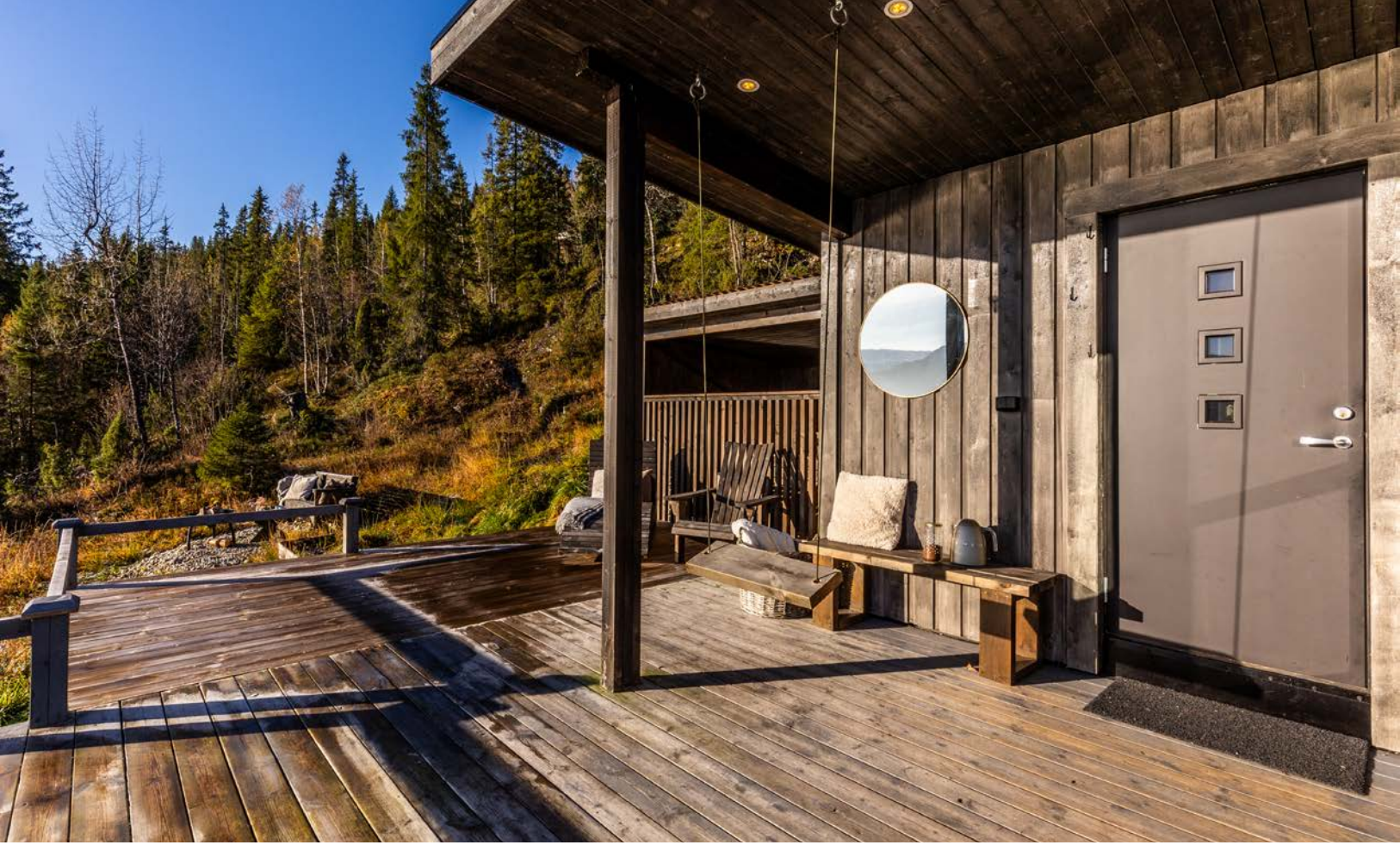
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6  
8622 Mo i Rana  
Tlf: 755 77 880

#### **Salgsoppgavedato**

31.10.2023



























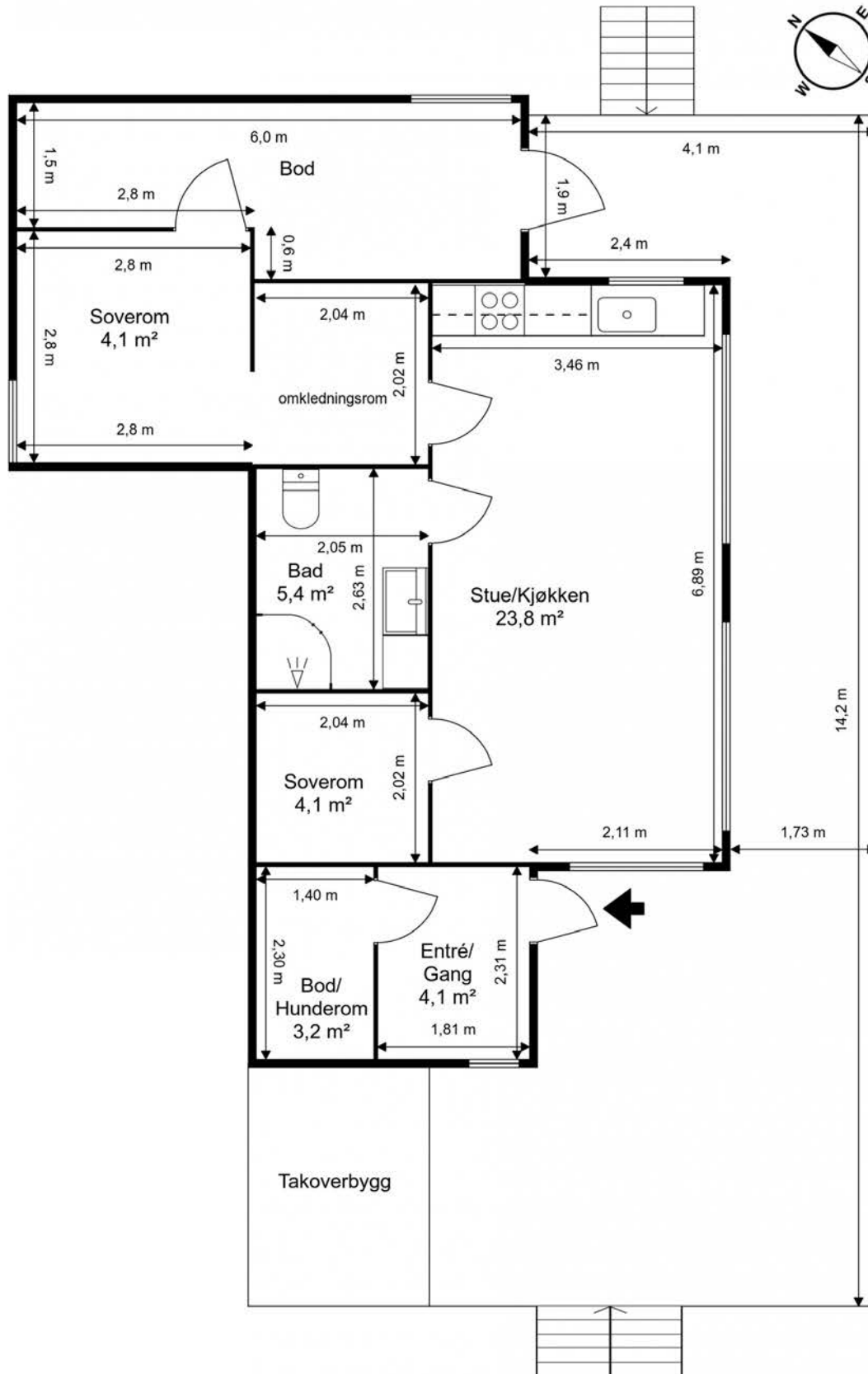


## Nesnaveien 462 1. Etasje



# Nesnaveien 462

## 1. Etasje





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA

🏠 RANA kommune

# gnr. 145, bnr. 3, fnr. 13

Areal (BRA): Fritidsbolig 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2023

Rapportdato: 12.10.2023

Oppdragsnr.: 20914-1574

Referansenummer: LA6842

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO  
TAKST



Gyldig rapport  
12.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



### Rapportansvarlig

*Sindre Jakobsen*

Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@motakst.no  
908 82 357

### Medansvarlig

*Marius Høgås*

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180

**MO  
TAKST**

# 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	66	51	15
<b>Sum</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>15</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen. Tilbyggene er ikke søkt om til kommunen.

Det er etablert vei opp til fritidsboligen, tiltaket er ikke søkt om. Fritidsboligen ligger innenfor område LNFR1 og tillatt bruk innen for områdenavnet er følgende:  
Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

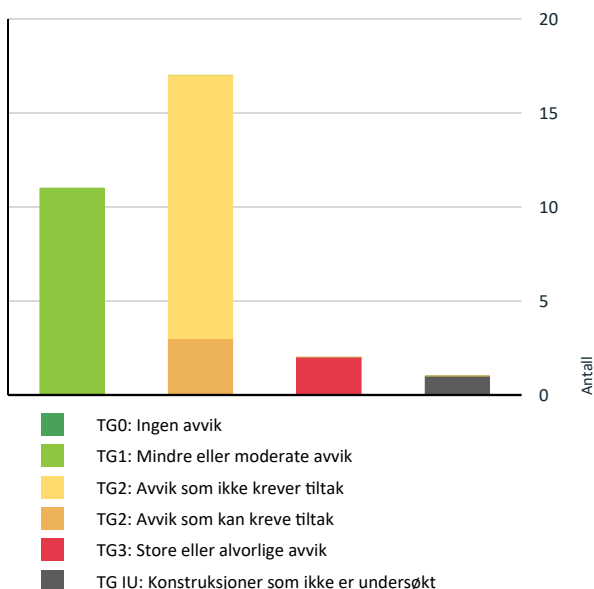
NB! Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse. Dvs. at det må påregnes å rive tilbyggene.

### Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

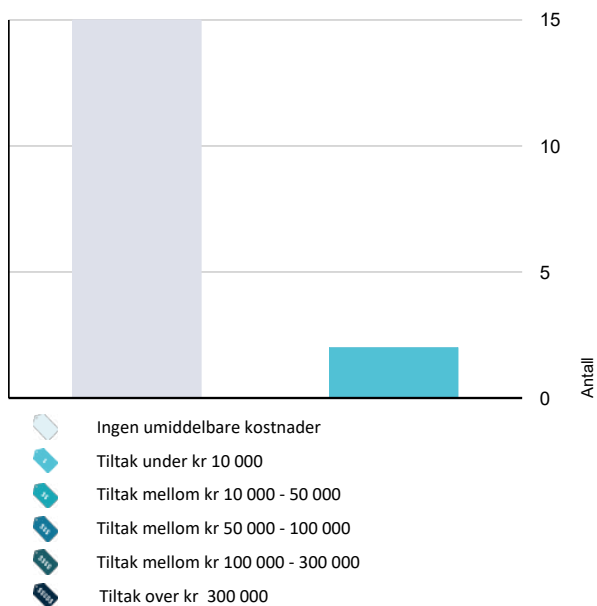
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Kjøleskapet er løst.  
Fronten til kjøleskapet er løst.  
Hengselen til en av skapdørene er løs.  
Kjøkkenet mangler komfyrvakt.

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Store deler av taktekingen er snødekt, derfor ikke nærmere vurdert.  
Synlige spiker enkelte steder.  
Skrapemerker i taktekingen over hundehuset.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduet i den tilbygde boden har fuktmerker og er noe slitt innvendig.  
Det mangler ventilkapper utvendig.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er benyttet hvit-material til konstruksjonen.  
Enkelte fundamenter har skjevheter.  
Avstanden mellom dragerne til terrassen er for stor ihht. preaksepterte løsninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 avvik i stuen:  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i terskel.  
Rift i pakninger på den ene døren.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på veggene i våtsonen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er trykkfall ved tapping av to kranser samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Hentet fra tidligere salgsopplysninger.

### Anvendelse

Fritidsboligen er klargjort for salg/eierskifte.

### Standard

Fritidsboligen holder generelt god standard.

### Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert betraktelig i senere år.

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	- Nytt elektrisk anlegg og sikringskap i 2014. - Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap i 2014. - Nye overflater innvendig i hele hytten i 2014. - Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, platetopp og steikeovn i 2014. - Ny bordkledning i 2014 med underliggende vindsperre. - Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger foretatt i 2014. - Ny isolasjon og etterisolering (totalt 20 cm) av tak og gulv i 2014.
2021	Tilbygg	Entré og bod under eksisterende takoverbygg (egeninnsats).
2023	Tilbygg	Tilbygd soverom og bod (egeninnsats).

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taket er tekket med selvbyggerpapp og A-profil plater over hundehuset og tilbygget. Besiktet fra terrenget bak hytten og fra taket. Ukjent type undertak.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av taktekkingen er snødekt, derfor ikke nærmere vurdert. Synlige spiker enkelte steder. Skrapemerker i taktekkingen over hundehuset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Tetting over synlige spikere må påregnes.  
Vedlikehold bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp av lakkert metall.

Mindre avvik:

Takrennen av beslag er ikke tilpasset og stikker ut forbi taket.



## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Ny bordkledning i 2014 med underliggende vindsperre.

Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger foretatt i 2014, opplysninger fra tidligere salgsoppgave.



**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Pulttakkonstruksjon av tre.

Ukjent type undertak.

Takkonstruksjonen er isolert med ca. 20 cm isolasjon, opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vinduer

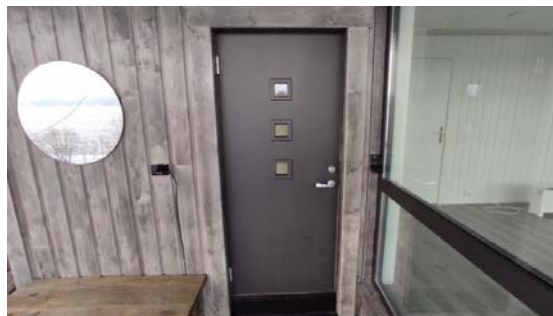
TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Vinduene i stue/kjøkken er skiftet i 2014, men vinduene er produsert i ca. 1999, opplyst i tidligere salgsoppgaver.



# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 48,5 m<sup>2</sup>.  
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på fjell.  
Adkomst fra hage og via dør fra entré.



### Vurdering av avvik:

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

Vinduet i den tilbygde boden har fuktmerker og er noe slitt innvendig.  
Det mangler ventilkapper utvendig.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Dører

TG 1

Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.  
Malt dør inn til boden.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet hvit-material til konstruksjonen.

Enkelte fundamenter har skjevheter.

Avstanden mellom dragerne til terrassen er for stor ihht. preaksepterte løsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Bærekonstruksjonen til terrassen bør forsterkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre til terrassen.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med trepanel og malte himlingsplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- 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 avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

## 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**

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

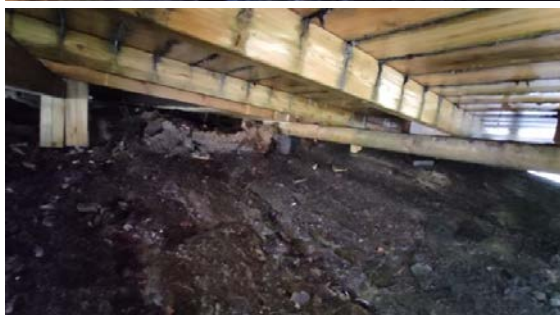
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte slette lettdører.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel. Rift i pakninger på den ene døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

# Tilstandsrapport

Veggene har malt trepanel.  
Taket har malte himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

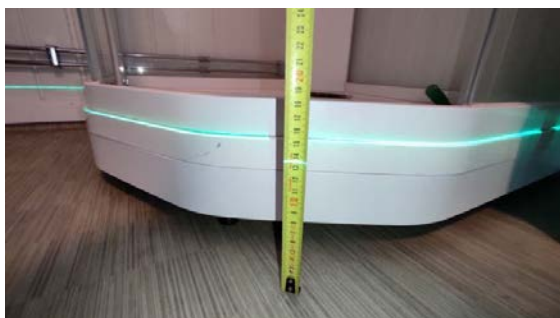
## Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg.  
Rommet har panelovn som varmekilde.



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

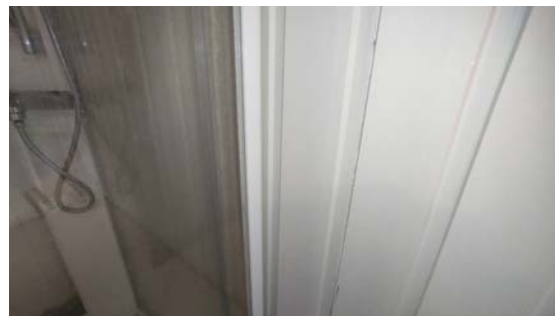
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på veggene i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom med forbrenningstolett (Cindarella comfort), dusjkabinett, plassbygd innredning, servant og opplegg for vaskemaskin.



## Ventilasjon

TG 2

# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

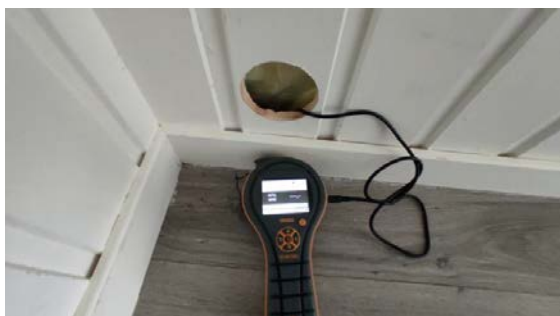
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ble utført mot dusjzone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøleskapet er løst.  
Fronten til kjøleskapet er løst.  
Hengselen til en av skapdørene er løs.  
Kjøkkenet mangler komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.  
Komfyrvakt må monteres.

#### Avtrekk

TO 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TO 1

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Avløpsrør

TO 1

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

TO 2

Ingen ventilasjon utover ventil på badet, kjøkkenventilator og avtrekksvifte i boden

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Varmtvannstank

TO 2

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2020 plassert på badet.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Elektrisk anlegg

TO 1

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

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

Elektrisk anlegg og sikringsskap i 2014.

Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap i 2014. Det utvendig skapet er nå plassert inne i entréen etter at hytten ble tilbygd.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 I forbindelse med tilbygget. Arbeider opplyst utført av**



# Tilstandsrapport

## Nilsen elektro

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Samsvarseklæringer er ikke fremvist.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Anlegget har aldri vært kontrollert av DLE.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.**



## Branntekniske forhold

TO 3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.  
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## Drenering

TO 1

# Tilstandsrapport

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte pilarer og pilarer av tre.

Pilarene er støpt i plastrør, så det er ikke mulig å kontrollere tilstand til betongen.

Kontrollen av fundamentene er noe begrenset grunnet lav høyde under boligen.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det må fremskaffes tillatelse for å få slippe ut gråvannet.

Eventuelt koble av vannledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det bør foretas tiltak for at vann ikke blir stående.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Fritidsboligen har innlagt vann via privat grunnborret brønn, deles med to naboer.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet septik. Gråvannet ledes direkte ut i terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	66	51	15	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré , Omkleddingsrom	Bod 1, Bod 2
<b>Sum</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>15</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen. Tilbyggene er ikke søkt om til kommunen.

Det er etablert vei opp til fritidsboligen, tiltaket er ikke søkt om. Fritidsboligen ligger innenfor område LNFR1 og tillatt bruk innen for områdenavnet er følgende:  
Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

NB! Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse. Dvs. at det må påregnes å rive tilbyggene.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Marlene Karlseng Utland	Kunde
16.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	145	3	13	0	0 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

### Adresse

Nesnaveien 462

### Hjemmelshaver

Utland Marlene Karlseng

### Kommentar

Det foreligger ingen avtale for neste regulering.

Det er ikke kjent om engangsløftet er utført.

Kontakt bortfester for ytterligere informasjon.

### Festekontrakt

### Neste justering

### Utløpsdato

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Alteren ca. 1 mil utenfor Mo i Rana sentrum. Den ligger pent til på oversiden av riksvei 12 / Nesnaveien, og har fantastisk utsikt utover Ranfjorden. Like ved hytten er det to populære badeplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Fritidsboligen har innlagt vann via privat grunnborret brønn, deles med to naboer.

### Tilknytning avløp

Fritidsboligen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

### Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsområder) i henhold til kommuneplanens arealdel for Rana.

### Om tomten

Punktfestet tomt.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2016). Ikrafttredelsesdato 28.06.2016.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### 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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer.

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på peler på fjell / berg. Over peler er det standard bindingsverk som er isolert med 15 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 20 cm isolasjon. Pulttak er utvendig tekket med asfaltapp (2014). Utvendig kledning ble skiftet i 2014, og da ble det også lagt vindspærre. Alle vinduer er skiftet i 2014, men vinduene er produsert i ca 1999.

### Parkering

Parkering ved fritidsboligen.

### Oppvarming

Bygget blir varmet opp med panelovner.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Grunnkart	16.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	16.02.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	16.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	08.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Linea AS		DLE har aldri kontrollert boligens el-anlegg.	Finnes ikke	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Bilder	10.10.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA6842>

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mo i Rana	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1802230171	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marlene Karlseng Utland	
<b>Gateadresse</b>	
Nesnaveien 462	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MO I RANA	8616
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802230171

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKU

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	La våtromsbelegget
Arbeid utført av	Fenes maleservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Utført av Fenes maleservice
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I sikringsskapet er det lagt til flere kurser. Det er lagt til nye stikkontakter i utbygg.
Arbeid utført av	Botn elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt tak over utbygg. Bygget ut terrasse med trapp.
Arbeid utført av	S-E Utland snekkerservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har bygget ut gang, soverom, bod og hundegård.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse	Har ikke ferdigattest på utbygget, vei opp til hytte og boring etter vann.
-------------	--

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Veien opp til hytten går over tomten til hyttenabo. Har skrevet privat avtale om å få bruke veien.
-------------	--

Document reference: 1802230171

## Tilleggs kommentar

Spillvannet fra hytten renner ut i grunnen.

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 næringseiendom
- 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).

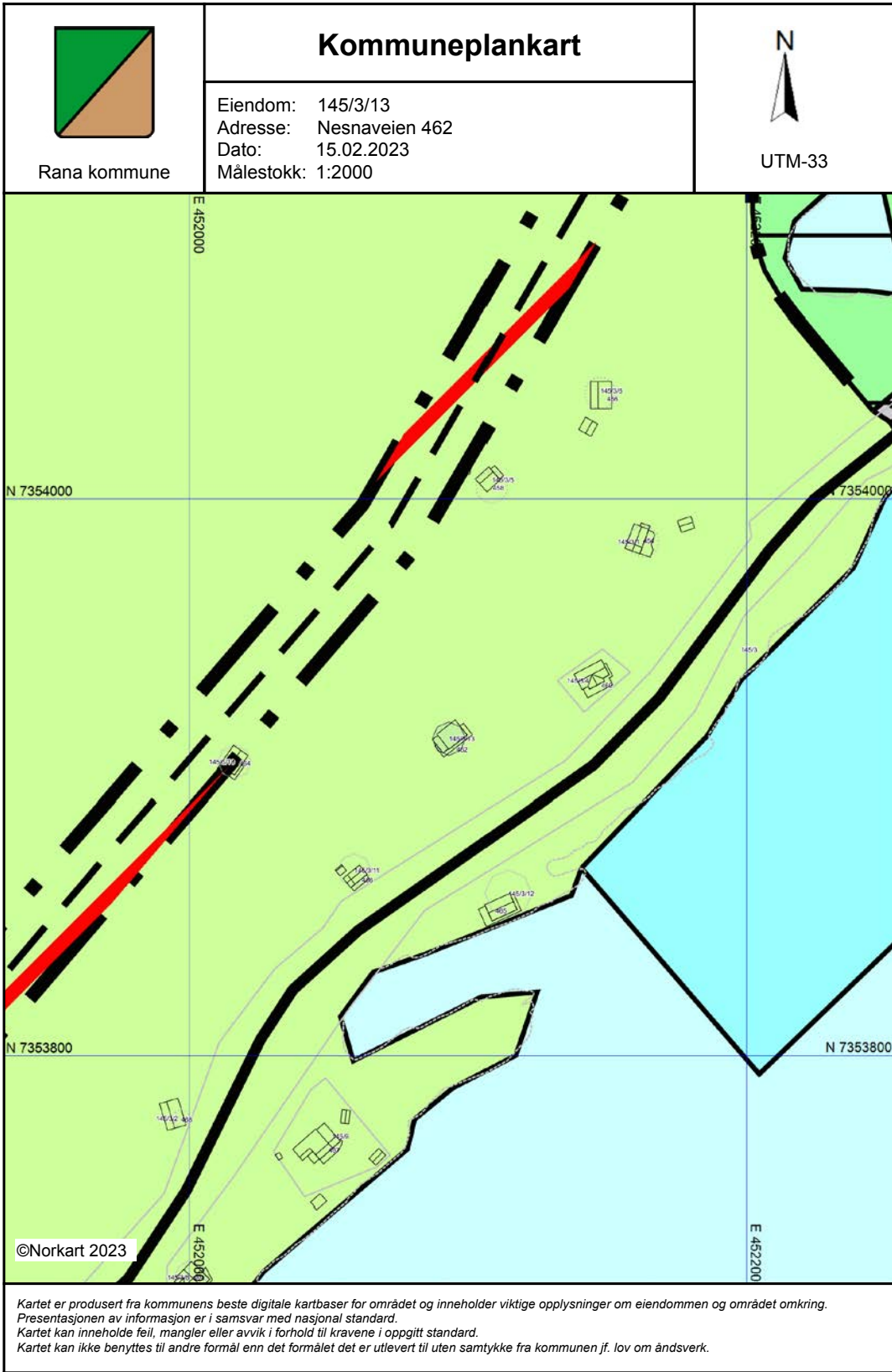
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802230171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Karlseng Utland	e32555893633abb55e9bae 2e9b9ca8167c8064b3	20.10.2023 14:18:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230171

- 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>





## 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: 17.02.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Manglende bygningstegninger

---

Gnr:	145	Bnr:	3	Fnr:	13	Snr:	
Adresse:	Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.







## 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: 17.02.2023

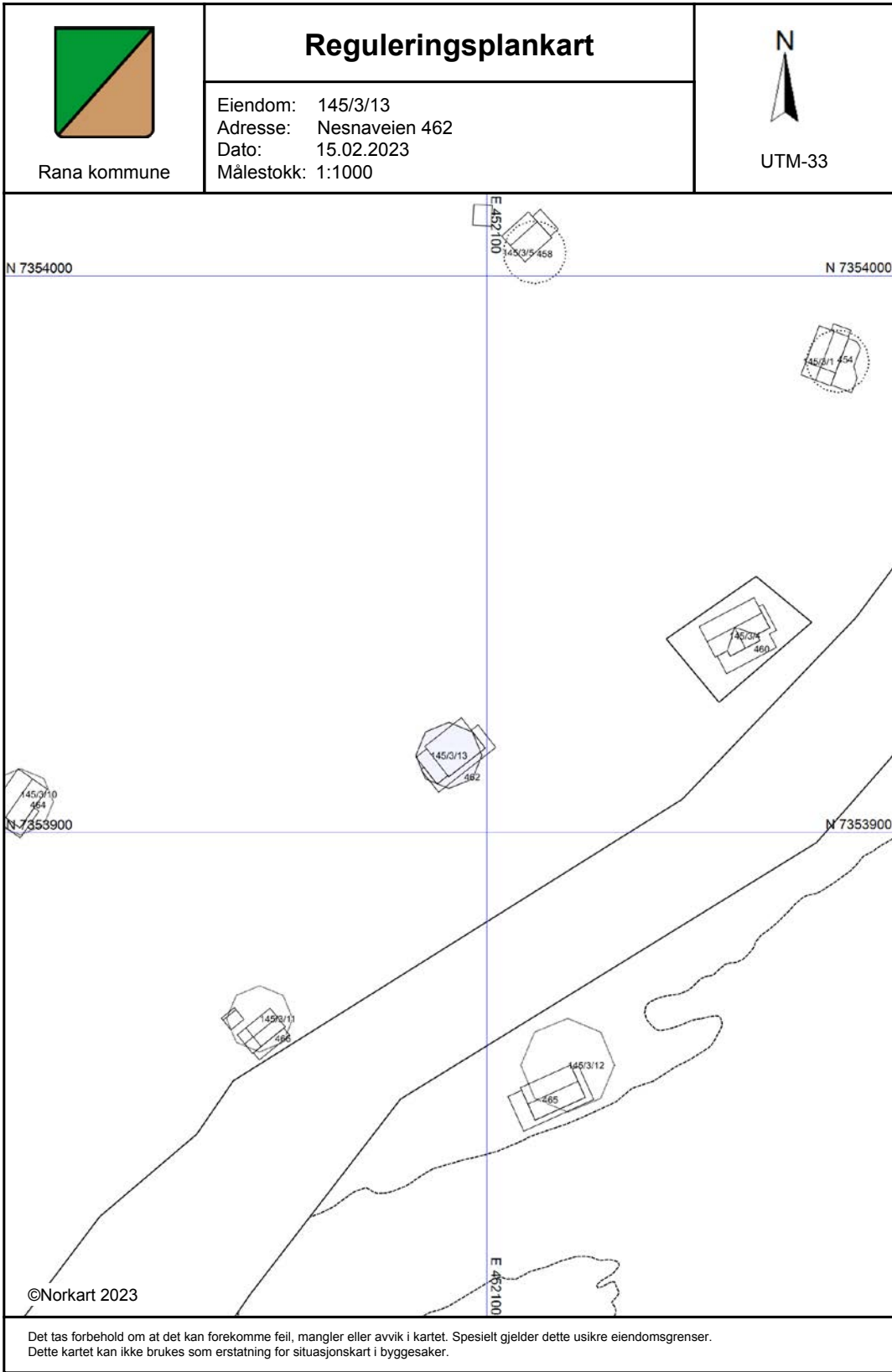
## MEGLEROPPLYSNINGER

### Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	145	Bnr:	3	Fnr:	13	Snr:	
Adresse:	Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA						


Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.






## Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

 Grønnstruktur

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

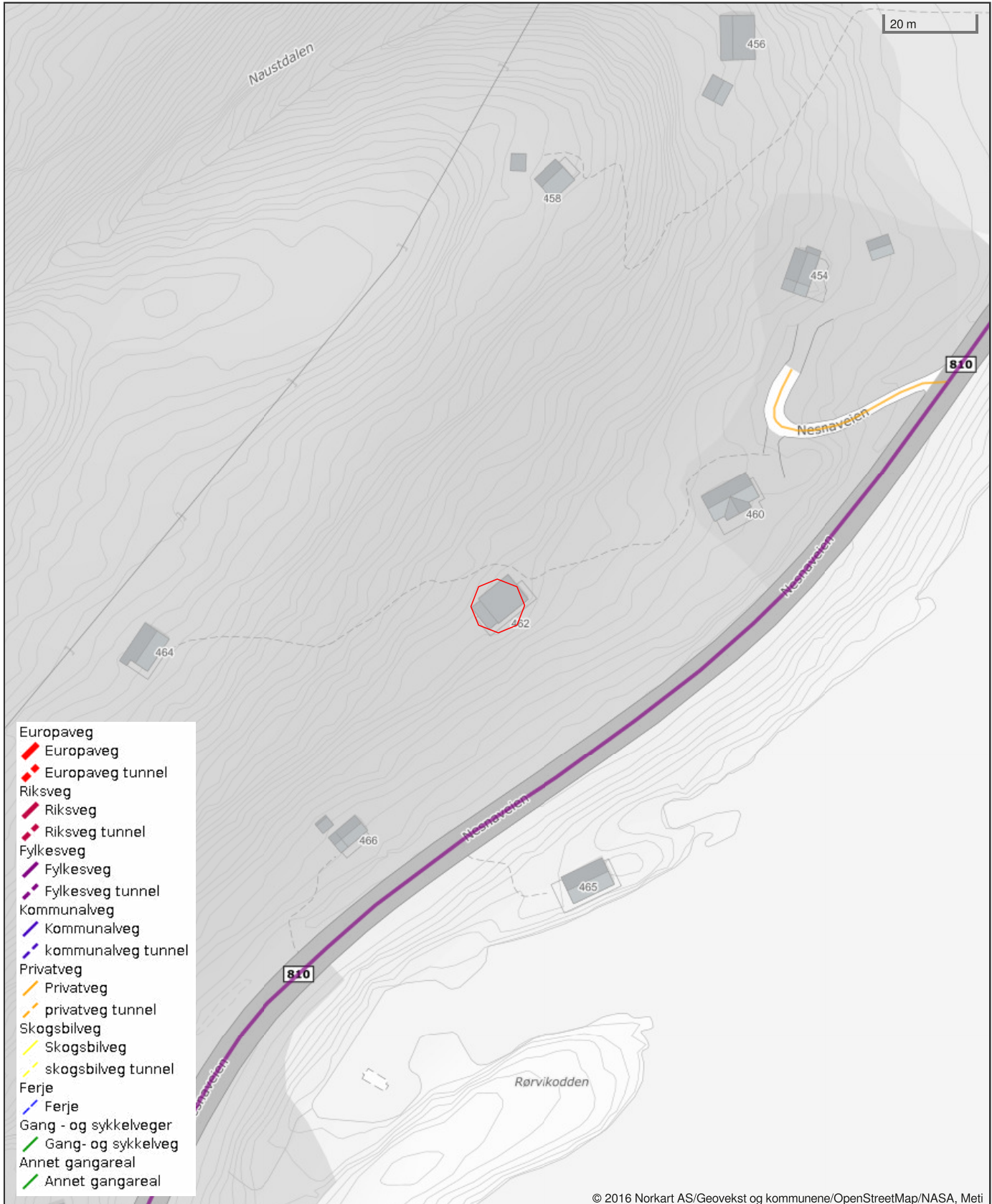
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse



# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 145/3/13/



- Europaveg
- ♦ Europaveg
- ♦♦ Europaveg tunnel
- Riksveg
- ♦ Riksveg
- ♦♦ Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- ♦ Fylkesveg
- ♦♦ Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- ♦ Kommunalveg
- ♦♦ kommunalveg tunnel
- Privatveg
- ♦ Privatveg
- ♦♦ privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- ♦ skogsbilveg
- ♦♦ skogsbilveg tunnel
- Ferje
- ♦ Ferje
- Gang - og sykkelveger
- ♦ Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- ♦ Annet gangareal



## Rana kommune

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

**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 15.02.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

<b>Kommunenr.</b>	1833	<b>Gårdsnr.</b>	145	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>	13	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei

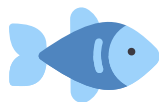
#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

# Nesnaveien 462

## Avstand til sjø

61 m



## Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	24 min	🚗
🚆 Mo stasjon Linje F7	18 min	🚗 16.4 km
🚆 Mo i Rana stasjon Linje F7	18 min	🚗 16.7 km
🚶 Sletten Linje 100	3 min	🚶 0.3 km
🚶 Lillealteren Linje 100	5 min	🚶 0.4 km

## Avstand til byer

Mo i Rana	18 min	🚗
-----------	--------	---

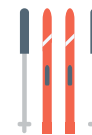
## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Esso Ytteren	11 min	🚗
🔌 Haaland AS	16 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km



Alpin

- Skillevollen Alpinsenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Sletten Fritidsgård og Ridesenter	11 min	🚶
Polarsirkelen Golf	4 min	🚗

## Sport

⚽ Alteren skole - ballbinge m/kunstgress Ballspill	5 min	🚗 4.6 km
⚽ Ånesodden nærmiljøanlegg grusbane Fotball	10 min	🚗 9.7 km
🏊 Feel24 Mo Ytteren	12 min	🚗
🏊 Family Sports Club Mo i Rana	17 min	🚗

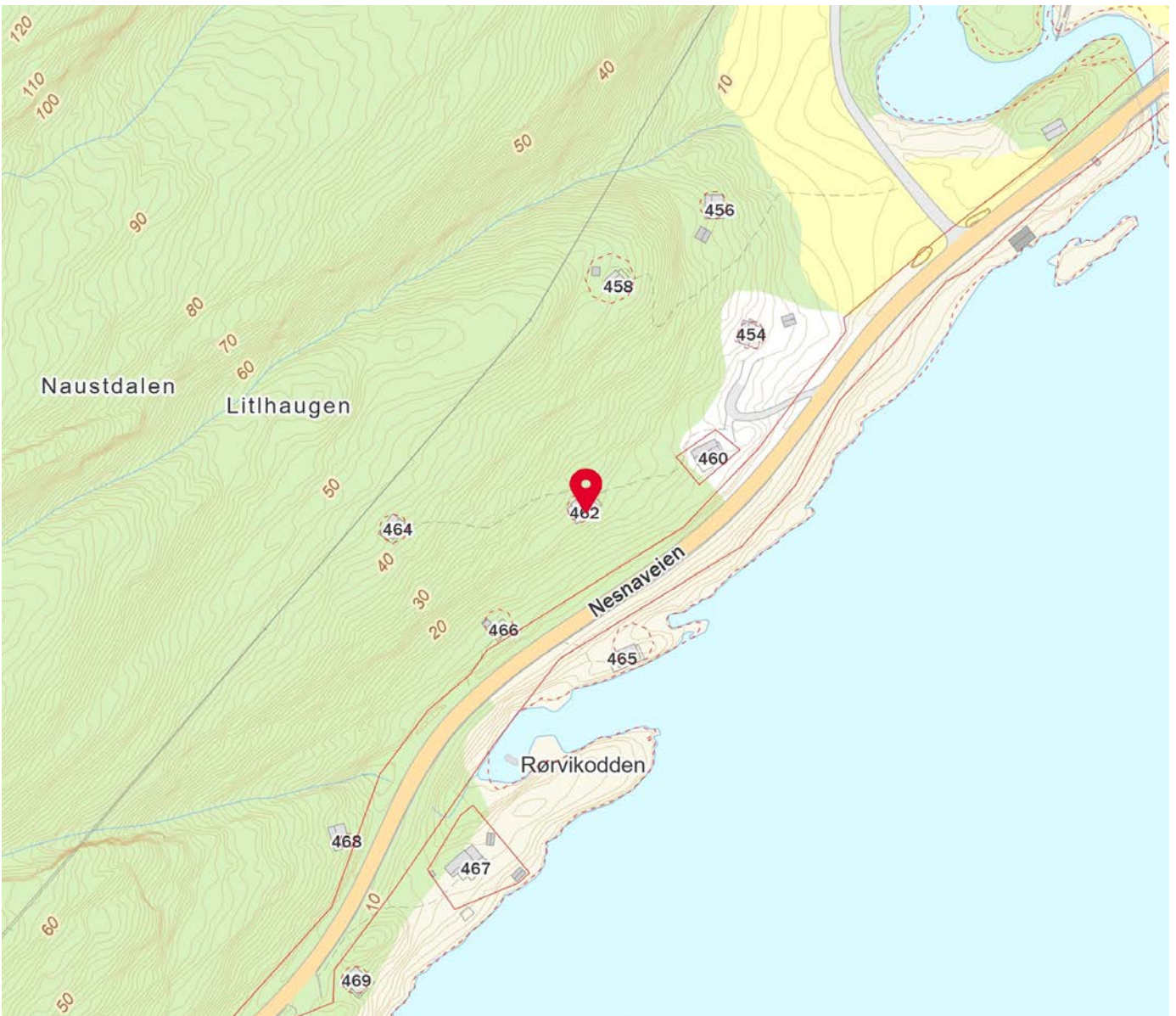
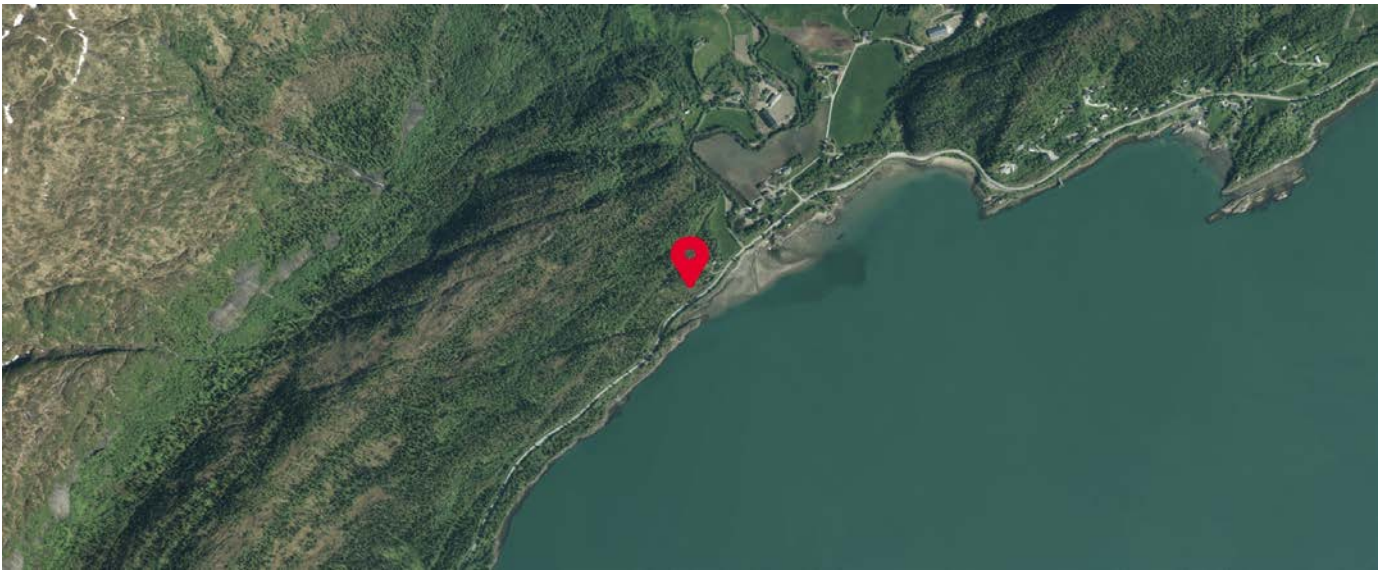
## Dagligvare

Bunnpris Båsmoen	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10.2 km	
Coop Extra Ytteren	11 min	🚗
PostNord	11.4 km	

## Varer/Tjenester

📦 Fjordsenteret	17 min	🚗
🏪 Ditt Apotek Ytteren	11 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





# 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 renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:** Nesnaveien 462  
8616 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230171**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:**

31.10.2023

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