

A large window view of a coastal town and mountains. The view is framed by a white window frame. In the foreground, there are trees and buildings. In the middle ground, there is a body of water and a large building with the text "Rana kommune" on its facade. In the background, there are mountains under a blue sky with some clouds. The sun is visible on the left side of the window, creating a bright glow.

aktiv.

Kaialundveien 10, 8622 MO I RANA

**Unik mulighet! 3-roms
selveierleilighet i 3.etasje,
beliggende i fremste rekke på
"rette" siden, med havutsikt.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 95 290,-
Total ink omk.: Kr 3 685 290,-
Felleskostn.: Kr 6 327,-
Selger: Ayad Ainalla N Heidari

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 83/83 kvm
Tomtstr.: 1044.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 18
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1802240095

Spennende 3-roms selveierleilighet i 3. etasj med havutsikt!

Unik mulighet!

Stor 3-roms selveierleilighet i 3.etg, beliggende i fremste rekke på "rette" siden av Telegrafgården!

Her får man både havutsikt og lang solgang, da leiligheten er hovedsaklig vestvendt.

Bebyggelsen består av et leilighetsbygg opprinnelig fra 1962 ombygd i 2002, og spenner seg over 4 etasjer.

Her får man blant annet:

- Heis i bygget
- Oppvarming via fjernvarme
- Balkong vendt mot vest
- Parkering i parkeringsanlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra ombyggingen i 2002-2003 som stemmer overens med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1044.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt som er felles for sameiet. festet tomt, festeavgiften inngår i felleskostnader til sameiet.

Beliggenhet

Respektive leilighet ligger i sentrum av Mo i Rana i 3.etg med havutsikt og lang solgang.

Her er det umiddelbar nærhet til "alt"

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og østvest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner.

Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et leilighetsbygg opprinnelig fra 1962 ombygd i 2002, bygd over 4 etasjer. Respektive leilighet ligger i 3. etasje.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Kirketunet barnehage (0-5 år)

Barnas Hus (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Skolekrets

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

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

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

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, yttervegger og etasjeskiller er av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Innhold

3-roms selveierleilighet i lavblokk: Gang, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken

Standard

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Terrassedekket er noe værslitt å har en del mose.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er en del sprekker/skader i tapeten.

Det er registrert muggsopp bak gulvlist i stuen.

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Døren til badet har noe fuktsvell.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert noe manglende fug i våtsone.

Det er registrert en del kondens på yttervegg bak badekaret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har en del fuktsvell.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det integrerte kjøleskapet er fjernet fra kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i gangen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Leiligheten har skjult og åpen el-installasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Opprinnelig er det gamle Telegrafbygget fra begynnelsen av 60 -tallet (1962).

Leiligheten ble ombygget i 2002 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse 14.01.2003.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.06.2015.

Det er utstedt ferdigattest for løfteplattform, datert 24.02.2022.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel/tv-bredbånd er installert og er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering (biloppstillingsplass for en bil) i felles parkeringskjeller.

Eier disponerer i dag en garasje plass under Sentrumsgården.

Denne kan evt. overføres til ny kjøper. Dette må undersøkes nærmere, og kan ikke garanteres.

Det vil medføre mnd. kostnad i tilfelle garasjeplassen kan overføres.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

517566

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme.

Sameiet har en strømvatle med 1 måler (1 nettleie delt på 7 seksjoner)
Leses av siste oktober hvert år via forbruksmåler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prasant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Eiendomsskatt

Kr 3 289

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 727 031

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 762 716

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold m.m

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

I fellesutgifter inngår fjernvarme, avfalls avgift, forsikring, kommunale avgifter, kabel TV, vedlikehold og internett.

Festeavgiften er også inkludert i fellesutgiftene.

Fellesutgifter er fordelt som følger p.t:

Pr. mnd. er a/kr. 4.385,- + andel heislån a/kr 1.942,- Totalt kr. 6.327,-

Restlån felles til heis har nå en saldo på ca. kr. 1.326.311,-

På denne leiligheten vedr. heislånet, så er pålydende pant ca. kr. 233.100,- via Sparebank 1 Helgeland.

Sameiet har en strømavtale med 1 måler (1 nettleie delt på 7 seksjoner) Leses av siste

oktober hvert år via forbruksmåler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 327

Kommentar fellesgjeld

Restlån felles til heis har nå en saldo på kr. 1.326.311,-
Denne seksjonen er pantsatt ihht. sameiebrøk som er 1/6.

Sameiet

Sameienavn

Telegrafgården Sameie

Organisasjonsnummer

924260548

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesutgifter er for 2024 pr. mnd. er a/kr. 4.385,- + andel heislån a/kr 1.942,- Totalt kr. 6.327,-

Opplysninger gitt av sameiet, datert 23.09.24:

Restlån felles til heis har nå en saldo på kr. 1.326.311,- for denne leilighetae er det pantsatt for ca. 233.100,- i Sparebank 1 Helgeland.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil evt. være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiet har i sine vedtekter retten til å godkjenne ny sameier, eller godkjenning av framleie.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter.
Dokumentene er p.t ikke mottatt av ansvarlig for sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Steinar Jørgensen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, seksjonsnummer 6, festenummer 878 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/18/6/878:

24.07.1953 - Dokumentnr: 1571 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 151

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18 Fnr:878 Snr:1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1980 - Dokumentnr: 2312 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver:Helgeland Kraftlag.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 190 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 385/1002

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 192/1002

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 425/1002

Ny seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/1002

11.12.2003 - Dokumentnr: 6231 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/1002

11.12.2003 - Dokumentnr: 6231 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/1626

22.01.2024 - Dokumentnr: 972642 - Reseksjonering

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/2101

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.06.2015.

Det er utstedt ferdigattest for løfteplattform, datert 24.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.2015.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for Kaialundveien 10-12", plan-ID 2134. Ikrafttredelse 18.06.2013.

Adgang til utleie

Sameiet har i sine vedtekter retten til å godkjenne ny sameier, eller godkjenning av framleie.

Framleie har en maks tid på 2 år.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 300 (Transportgebyr bortfester)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 290 (Omkostninger totalt)

106 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 685 290 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 696 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 698 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 290

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

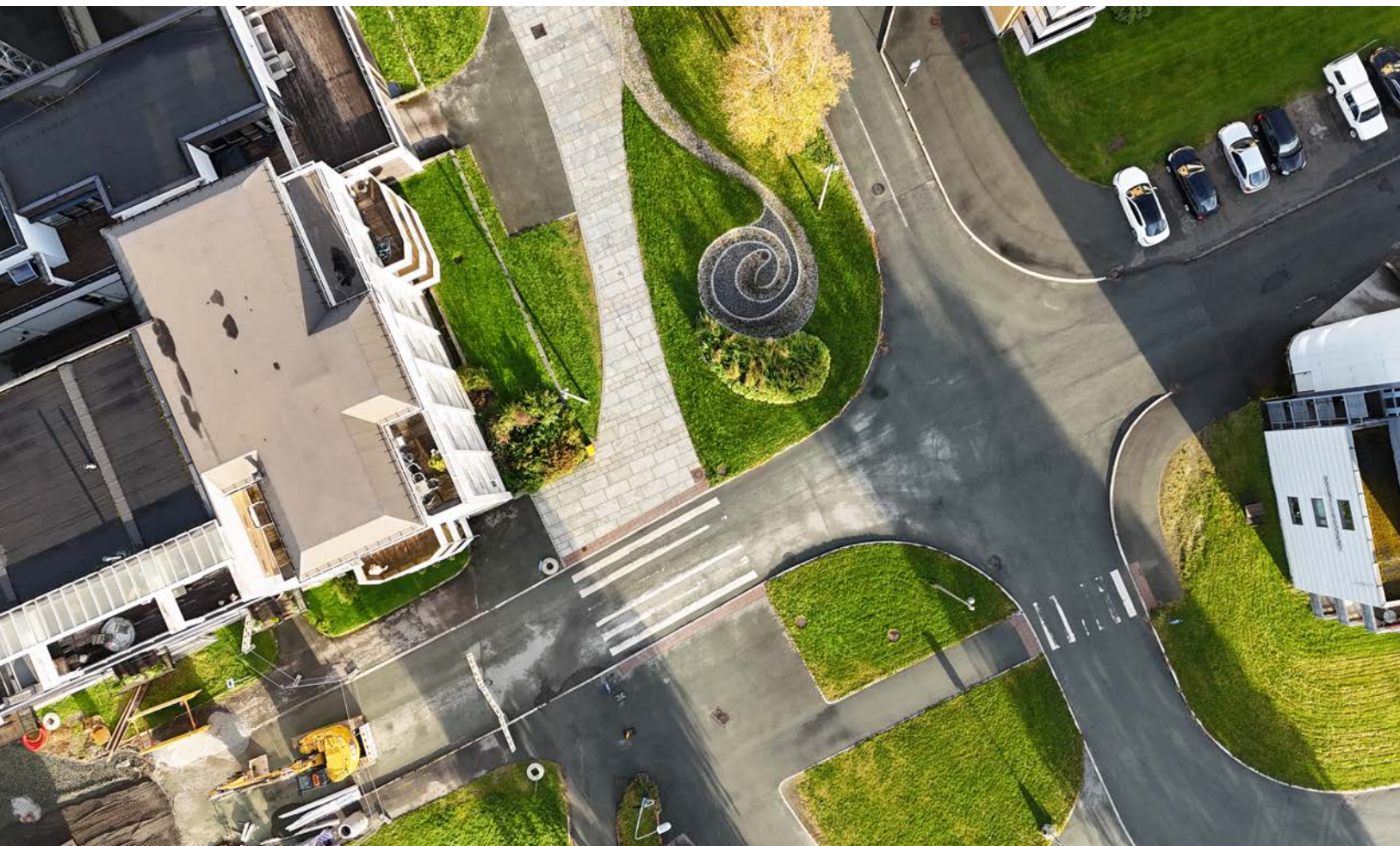
Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

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

Salgsoppgavedato

01.09.2025































Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-roms selveierleilighet i lavblokk
 Kaialundveien 10, 8622 MO I RANA
 RANA kommune
 # gnr. 20, bnr. 18, snr. 6, fnr. 878

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 12315-2106

Referansenummer: OP1320

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å fungere tilfredsstillende. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

3-roms selveierleilighet i lavblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass
Inngangsdør: Malt dør av tre med dørkamera.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt
Balkong utenfor fasade vest på ca. 8 m2 med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett.

Vegger er tekket med tapet.

Himlinger er tekket med malt panel og himlingsplater.
Etasjeskille er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Våtrommet er fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malt panel.
Gulv er tekket med fliser.
Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.
Badet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett og badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekrane ble ikke lokalisert ved befaring.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Leiligheten har oppvarming via fjernvarme.
Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.
El-skap plassert i gangen.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostattyrtte varmekabler på badet.

Leiligheten har skjult og åpen el-installasjon.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms selveierleilighet i lavblokk

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra ombyggingen i 2002-2003 som stemmer overens med dagens bruk.

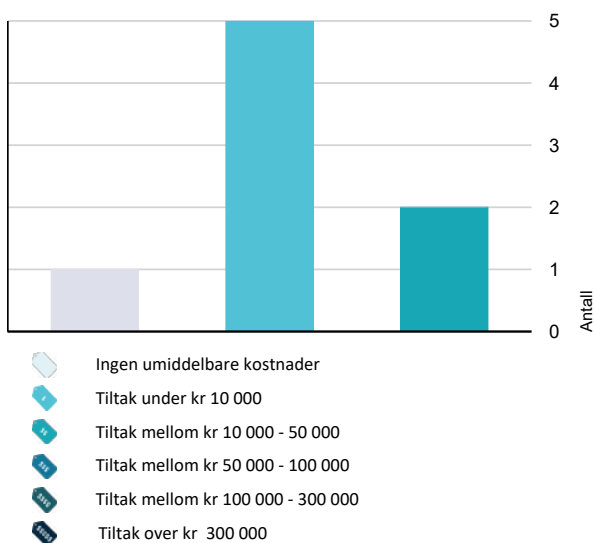
Sammendrag av boligens tilstand

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.

3-roms selveierleilighet i lavblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Terrassedekket er noe værslitt å har en del mose.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er en del sprekker/skader i tapeten.
Det er registrert muggsopp bak gulvlist i stuen.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører subber mot karmen.
Døren til badet har noe fuktsvell.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.
Det er registrert noe manglende fug i våtsone.
Det er registrert en del kondens på yttervegg bak badekaret.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har en del fuktsvell.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det integrerte kjøleskapet er fjernet fra kjøkkeninnredningen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i gangen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Leiligheten har skjult og åpen el-installasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I LAVBLOKK



Byggeår

1962

Kommentar

Opprinnelig er det gamle
Telegrafbygget fra begynnelsen av 60-
tallet (1962). Leiligheten ble
ombygget i 2002 og fikk utstedt
midlertidig brukstillatelse
14.01.2003.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje.

Tilbygg / modernisering

År	Arbeid	Beskrivelse
2002	Ombygging	Det foreligger godkjente tegninger fra ombygging i 2002 og midlertidig brukstillatelse datert 14.01.2003.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass

TG 1 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med dørkamera.

Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor fasade vest på ca. 8 m² med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekket er noe værslitt å har en del mose.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Utskifting av terrassedekke bør påregnes.



Terrassen er værslitt.

INNENDIG

Overflater

Gulv er dekket med parkett.

Vegger er dekket med tapet.

Himlinger er dekket med malt panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker/skader i tapeten.

Det er registrert muggsopp bak gulvlist i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

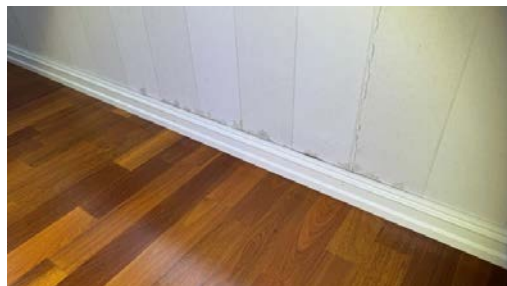
Utskifting av enkelte overflater bør påregnes.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser angående muggsopp bak lister for å kartlegge omfanget av skaden.

Tilstandsrapport



Det er registrert muggsopp bak lister i stuen.



Det er registrert muggsopp bak lister i stuen.



Skade i tapeten.



Skade i tapeten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Døren til badet har noe fuktsvell.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Overflatebehandling av døren til badet bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er registrert noe fuktsvell i døren på badet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med fliser.

Himlingen er dekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert noe manglende fug i våtsone.

Det er registrert en del kondens på yttervegg bak badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger bør kontrolleres og flikkes der det trengs.

Nærmere undersøkelser angående kondens på yttervegg anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert en del kondens på yttervegg bak badekaret.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Gulvet har noe motfall mot sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Kontroll av fallforhold.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har en del fuktsvell.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utskifting/utbedring av baderomsinnredning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Baderomsinnredning har en del fuktsvell.



Baderomsinnredning har en del fuktsvell.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

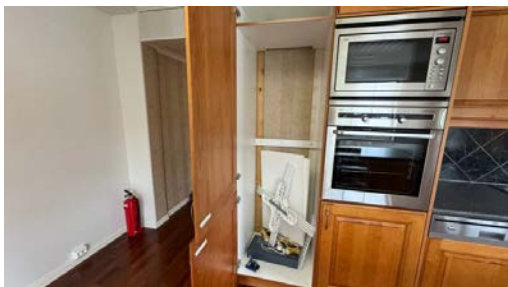
Det integrerte kjøleskapet er fjernet fra kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å montere nytt kjøleskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nytt integrert kjøleskap må monteres.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran ble ikke lokalisert ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kobberrør i kjøkkenbenken. Hovedstoppekran ble ikke lokalisert ved befaring.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

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

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har oppvarming via fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i gangen.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

Tilstandsrapport

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostattyrtte varmekabler på badet.

Leiligheten har skjult og åpen el-installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Samsvarserklæringer er ikke fremvist

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

Ja Samsvarserklæringer er ikke fremvist

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Da det er usikkerhet når siste kontroll er utført, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer/stemmer ikke (TG2).

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

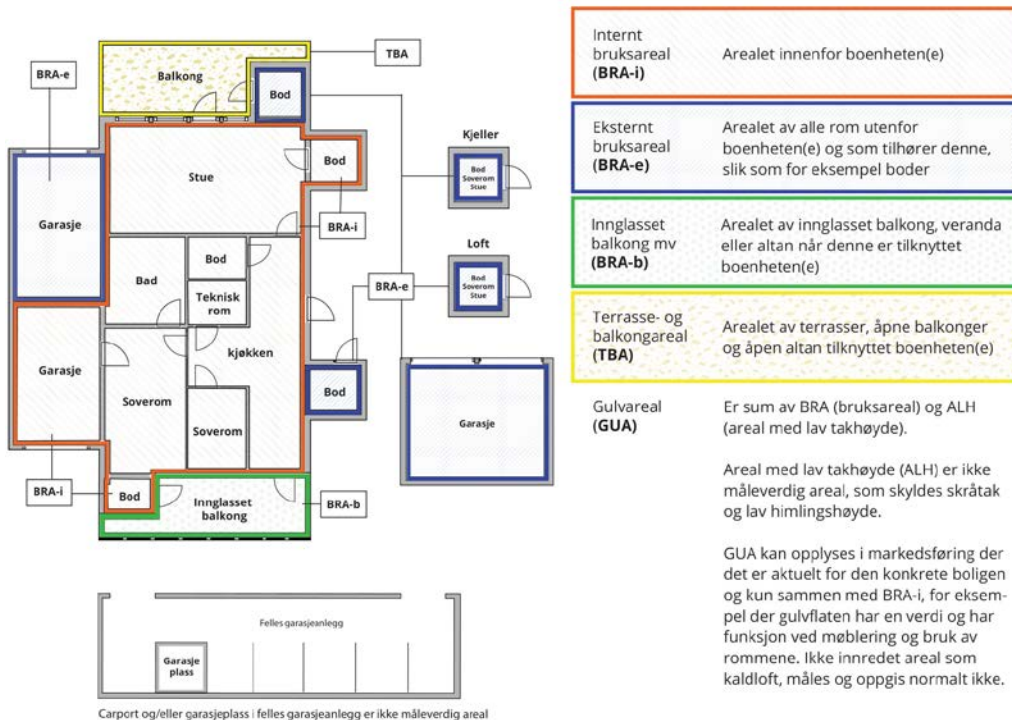
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet i lavblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	
SUM	83				
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra ombyggingen i 2002-2003 som stemmer overens med dagens bruk.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveierleilighet i lavblokk	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Jørgen Kulstad	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	878	6	1044.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). IKKE	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kaialundveien 10							

Hjemmelshaver
Heidari Ayad Ainalla Nouralla

Kommentar
Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til sameiet. Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive leilighet ligger i sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for Kaialundveien 10-12", plan-ID 2134. Ikrafttredelse 18.06.2013.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt som er felles for sameiet. festet tomt, festeavgiften inngår i felleskostnader til sameiet.

Kommuneplan

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

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et leilighetsbygg opprinnelig fra 1962 ombygd i 2002, bygd over 4 etasjer. Respektive leilighet ligger i 3. etasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg, småhusbebyggelse/villaeiendommer og næringsbygg.

Parkering

Parkering (biloppstillingsplass for en bil) i felles parkeringskjeller.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, yttervegger og etasjeskiller er av betong.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme.

Restlån Heis

Restlån felles til heis har nå en saldo på kr. 1.326.311,- for denne leiligheta pantsatt 1/6 del.

Fellesutgifter

Fellesutgifter er for 2024 pr. mnd. er a/kr. 4.385,- + andel heislån a/kr 1.942,- Totalt kr. 6.327,-

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 908 122	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 420 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	517566			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i sameiet. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	24.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, 'Norkart, HAF og Ambita.	Gjennomgått	109	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OP1320>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240095	

Selger 1 navn
Ayad Ainalla N Heidari

Gateadresse	
Kaialundveien 10	

Poststed	Postnr
MO I RANA	8622

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802240095

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: AANH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802240095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ayad Heidari	2f384fb92314a001244d9bc 64e3a32a2f4e75e9d	18.09.2024 08:49:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240095

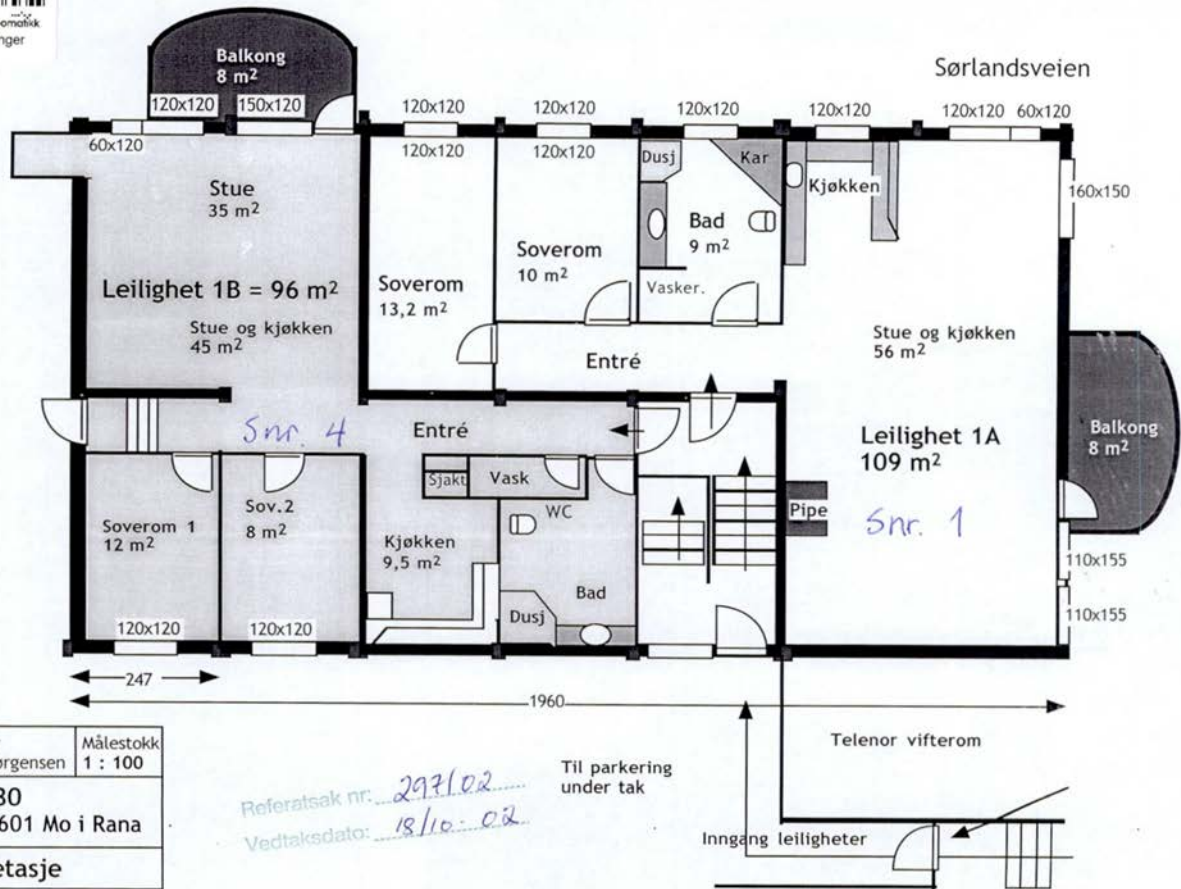
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



E-4

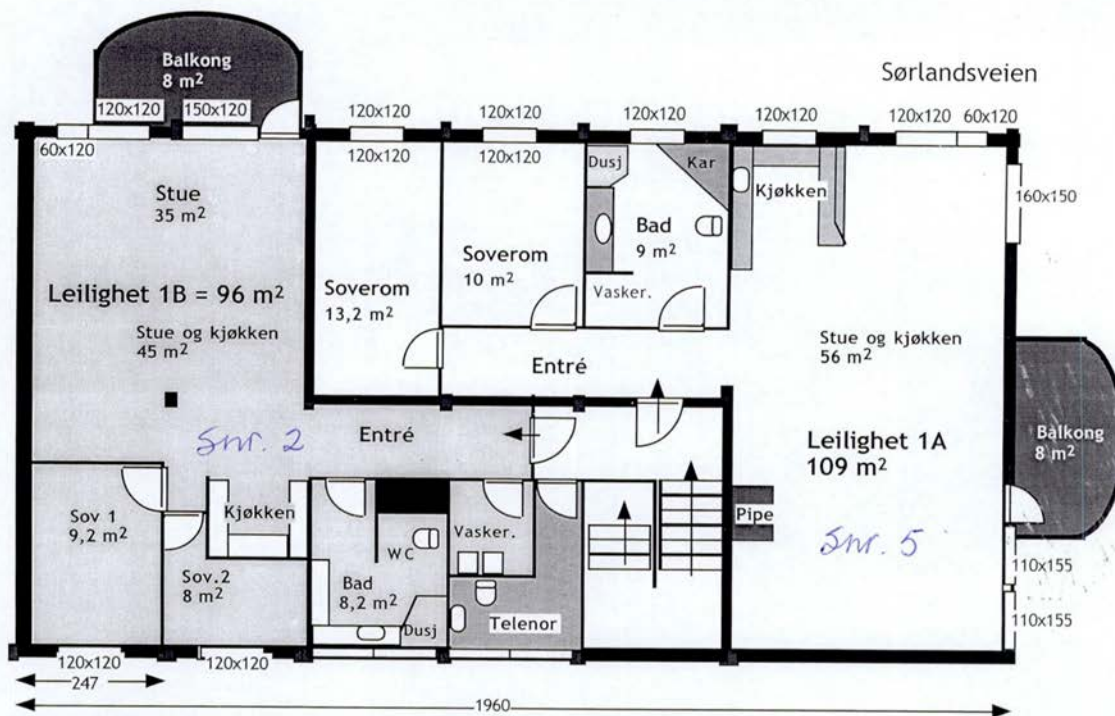


0 0 1 U X / 2409
Geomatikk
20/18/878 BYG B8 - Tegninger



Dato 01.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30 Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Plantegning 1 etasje		

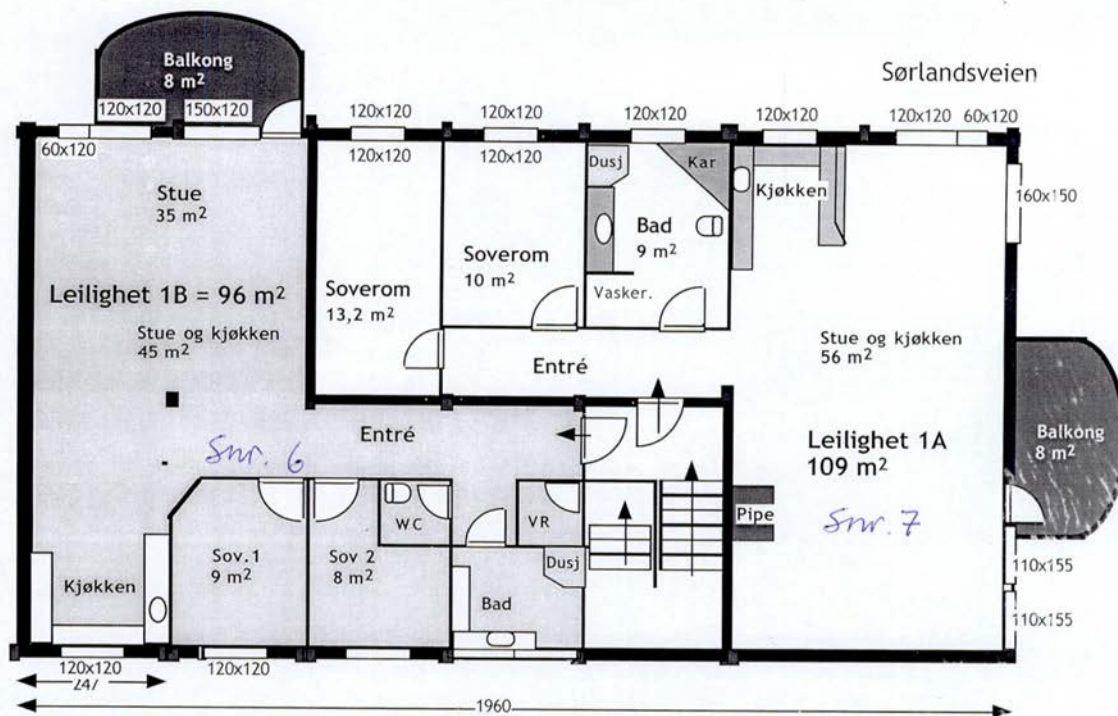
E-5



Dato 01.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30 Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Plantegning 2 etasje		

Referatsak nr: 297/02
Vedtaksdato: 18/10-02

E-6



Dato 01.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30		
Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Plantegning 3 etasje		

Referatsak nr: 297102
Vedtaksdato: 18/10-02

Fasade Telegrafgården mot

Dato 13.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30 Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Fasade mot Rådhuset		

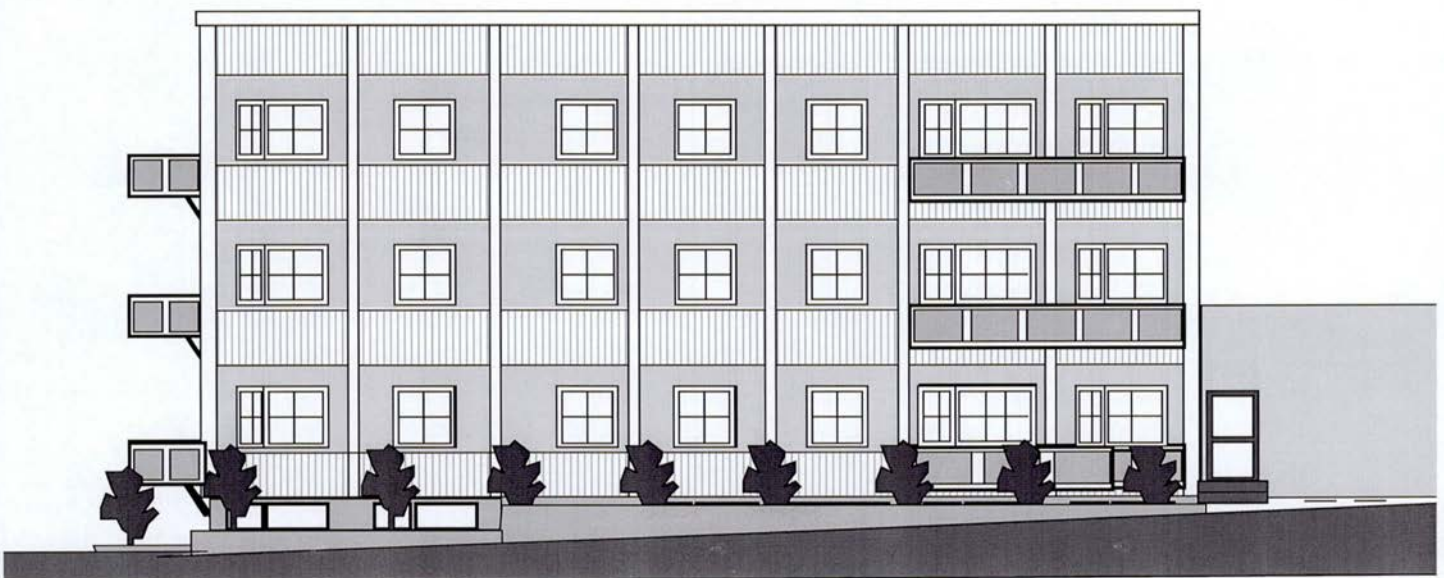
Referatsak nr: 297/02
Vedtaksdato: 18/10-02



Telegrafgården Sørlandsveien 30

Dato 11.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30 Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Fasade mot Sørlandsveien		

Referatsak nr: 297/02
Vedtaksdato: 18/10-02



Bakgård Telegrafgården

Dato 01.09.2002	Tegnet av Steinar Jørgensen	Målestokk 1 : 100
Sørlandsveien 30 Boks 333 Vika, 8601 Mo i Rana		
Fasade mot Kajalundsvei		

Referatsak nr: 297/02
Vedtaksdato: 18/10-02



Vedlegg ⑥



SØRLANDSVEIEN

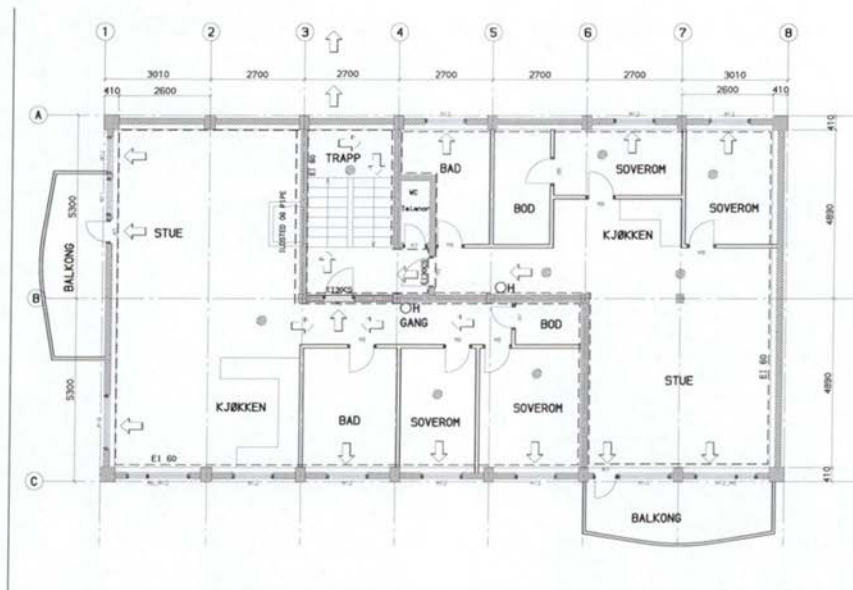
TEGNFORKLARING

- ← RØMNINGSVEI
- ← RØMNINGSRETNING
- H HÅNDSLUKKEAPPARAT
- - - E160
- DETEKTOR - RØYK
- DETEKTOR - RØYK OG VARME

DETEKTORER I LETTILGJENGELIGGEBARE OMKREISER ER KOBLET TIL BRANNVESEN
 DETEKTOR I TRAPPESKOP ER KOBLET TIL BRANNVESEN

TELEGRAFVEIEN		PR
SØRLANDSVEIEN 30, NO 1 BANA		01.12.02
BRANNPLAN 1. ETG.		1:100
02036 B01 -		

Vedlegg ⑥



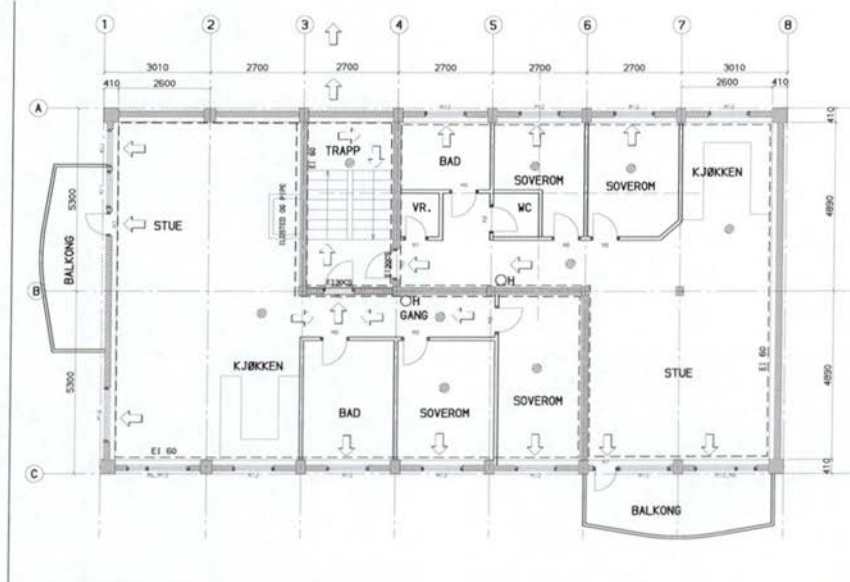
SØRLANDSVEIEN

- TEGNFORKLARING**
- RØMNINGSVEI
 - RØMNINGSRETNING
 - H HÅNDSLUCKEAPPARAT
 - - - E160
 - DETEKTOR - RØYK
 - DETEKTOR - RØYK OG VARME

DETEKTORER I LEILIGHETER ER SERIFIKERET
 (SØR KOBLET TIL BRANNVESEN)
 DETEKTOR I TRAPPESOM ER EGEN SLUTTE - KOBLET TIL BRANNVESEN

TELEGRAFISKE	FM
SØRLANDSVEIEN 30, 1. RAKA	01.12.02
BRANNPLAN 2. ETG.	1:100
02036	B02 -

Vedlegg 6



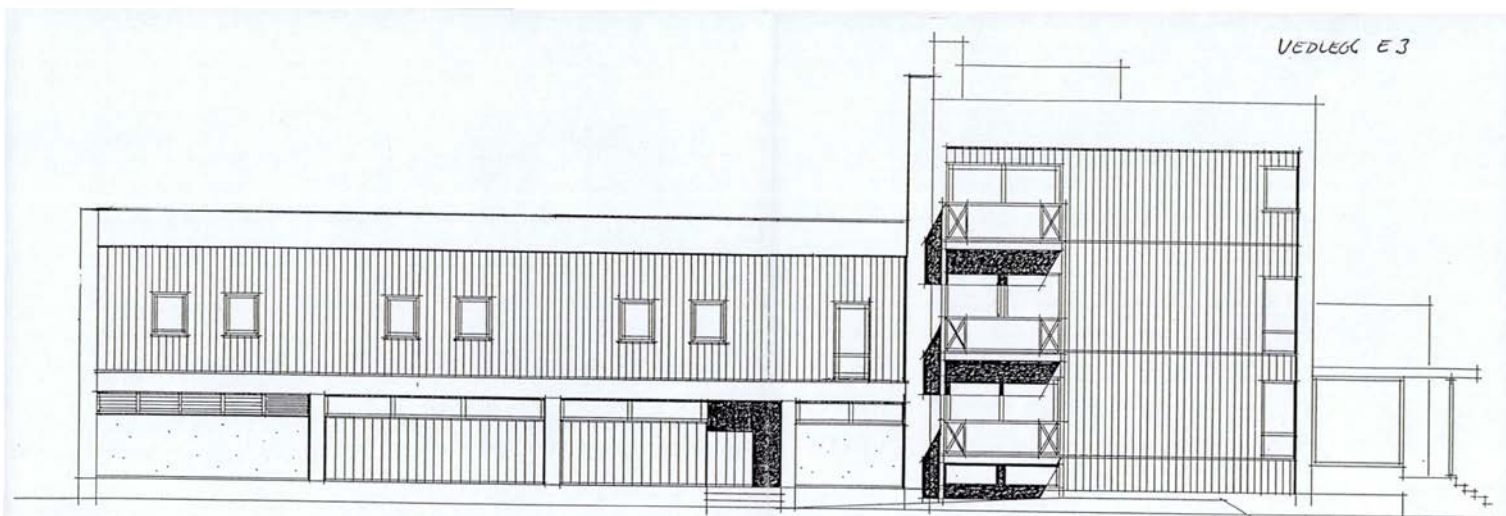
SØRLANDSVEIEN

TEGNFORKLARING

- ➡ RØMNINGSVEI
- ➡ RØMNINGSRETNING
- H HÅNDSLUTKEAPPARAT
- EI 60
- DETEKTOR - RØYK
- DETEKTOR - RØYK OG VARME

DETEKTORER I LEILIGHETER ER SERIEKOBLET
FORNE KOBLET TIL BRANNVAKTSEN
DETEKTOR I TRAPPEROM ER EGEN SLUTTE - KOBLET TIL BRANNVAKTSEN

Prosjekt	TELEGRAFGÅRDEN	Rev.	01
Oppdragsnavn	SØRLANDSVEIEN 30, MO I RANA	Rev.	01, 12, 02
Bygghetegn	BRANNPLAN 3. ETG.	Rev.	1, 100
Prosjektant	NORDLÅND	Rev.	
Prosjektleder	02036	Rev.	B03 -



FRÅSE MOT PER HELLEVIKS GT

Tegn nr 05

Mottatt 11/2-01.

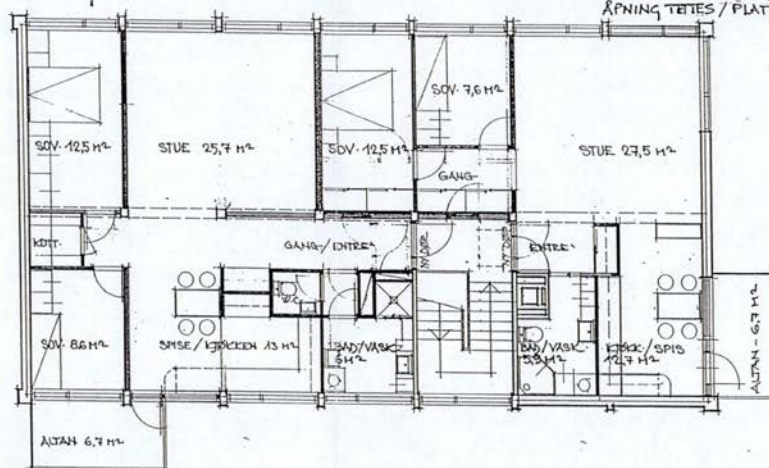
Sak nr. 87/02 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTVALGET
i møte 26/6-02

VEDLEGG E2

LEILIGHET A
BRA - 91,4 M²

LEILIGHET B
BRA - 76 M²

VINDU FLYTTES RUNDT HJØRNE
ÅPNING TØTES / PLATEKLES



GENERELL PLAN 2. OG 3. ETG.

Sak nr. 87.02 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSVÅLDET
i møte 26/6-02

Telenorbygget - Sørlandsveien 30
Planforslag to leiligheter
3. etasje, M = 1:100

REV. 13.9.00
Mo, 24.05.00 Kap

1421 - 002

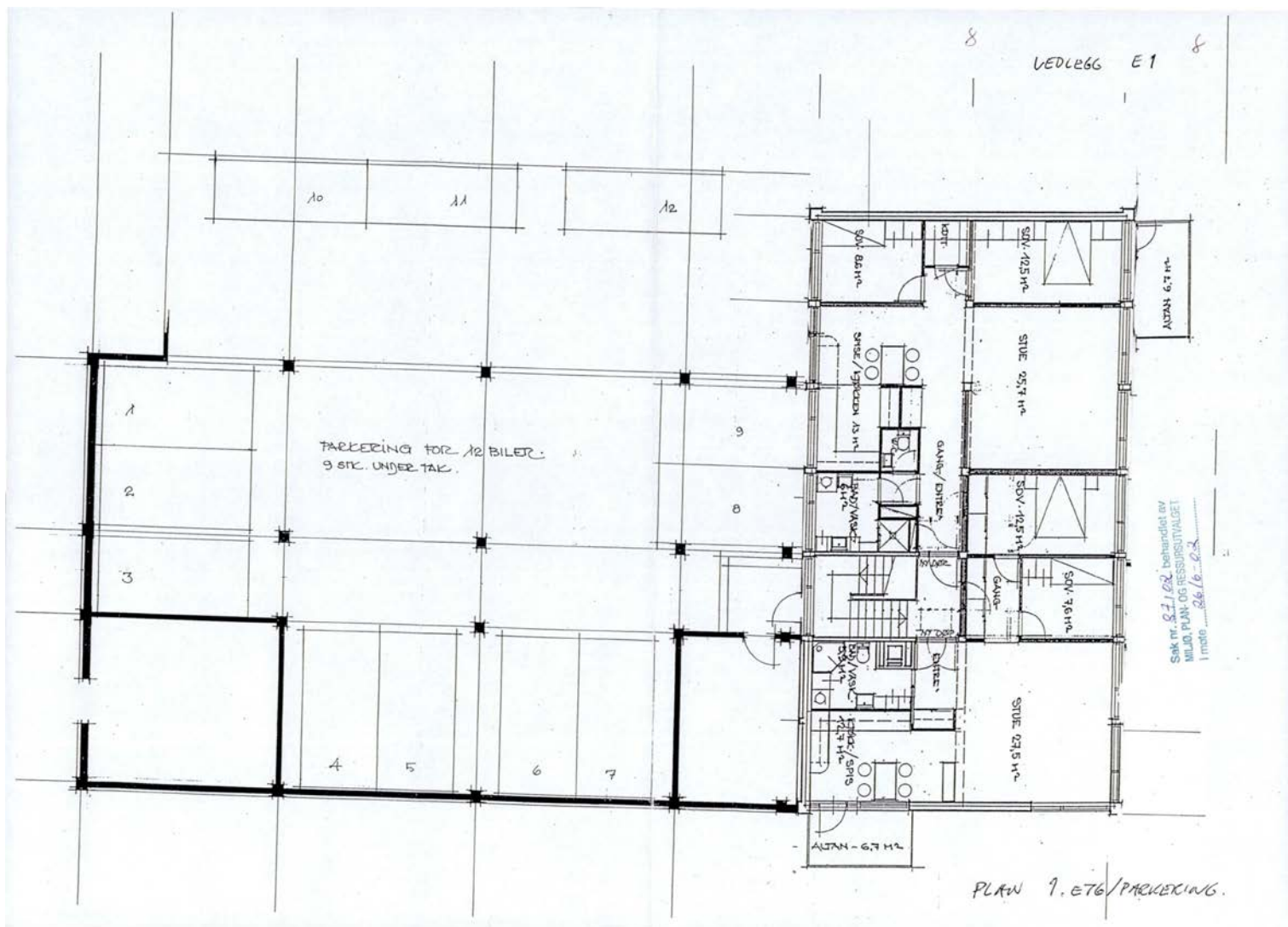


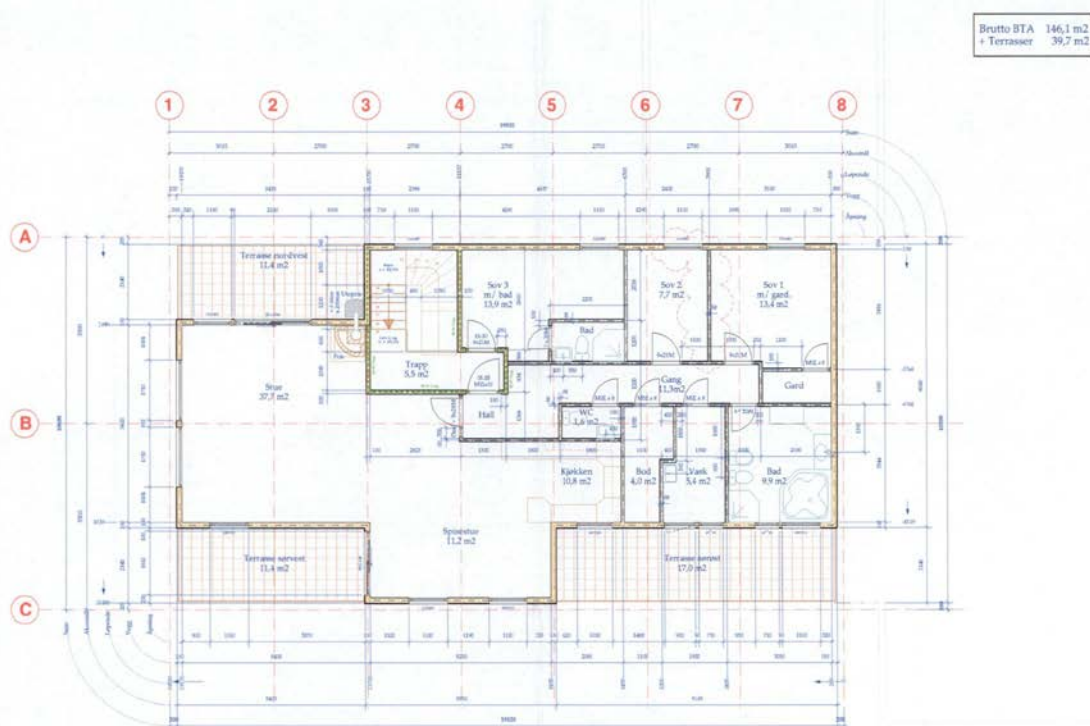
Mo i Rana Fritidstjenestene gt. 2, pb. 1214 sentrum, 6602 Mo i Rana
Boringsnr. 8941.05.19950. Foretaksnr. 937 185 136 MVA.

arkitekter as

☎ fax 751 50933 / 751 50775

mno npa





RANA KOMMUNE

Sak.no. 161/03

Vedtaksdato: 2/7-03

[illegible]

2003-0401

Seit Ende März 2004 ist die *Zeitschrift für Politikwissenschaft* als *Journal of Political Science* in der englischen Sprache erschienen. Die Herausgeberin ist Prof. Dr. Barbara Beutels, Universität Leuven, Belgien. Die Redaktion ist in der *Zeitschrift für Politikwissenschaft* angesiedelt. Die Redaktion ist unter der Leitung von Prof. Dr. Barbara Beutels, Universität Leuven, Belgien. Die Redaktion ist unter der Leitung von Prof. Dr. Barbara Beutels, Universität Leuven, Belgien.

Plan 4

my supplier(s)

1.4.10.10	1.4.10.10
1.4.10.11	1.4.10.11
1.4.10.12	1.4.10.12
1.4.10.13	1.4.10.13
1.4.10.14	1.4.10.14
1.4.10.15	1.4.10.15
1.4.10.16	1.4.10.16
1.4.10.17	1.4.10.17
1.4.10.18	1.4.10.18
1.4.10.19	1.4.10.19
1.4.10.20	1.4.10.20
1.4.10.21	1.4.10.21
1.4.10.22	1.4.10.22
1.4.10.23	1.4.10.23
1.4.10.24	1.4.10.24
1.4.10.25	1.4.10.25
1.4.10.26	1.4.10.26
1.4.10.27	1.4.10.27
1.4.10.28	1.4.10.28
1.4.10.29	1.4.10.29
1.4.10.30	1.4.10.30
1.4.10.31	1.4.10.31
1.4.10.32	1.4.10.32
1.4.10.33	1.4.10.33
1.4.10.34	1.4.10.34
1.4.10.35	1.4.10.35
1.4.10.36	1.4.10.36
1.4.10.37	1.4.10.37
1.4.10.38	1.4.10.38
1.4.10.39	1.4.10.39
1.4.10.40	1.4.10.40
1.4.10.41	1.4.10.41
1.4.10.42	1.4.10.42
1.4.10.43	1.4.10.43
1.4.10.44	1.4.10.44
1.4.10.45	1.4.10.45
1.4.10.46	1.4.10.46
1.4.10.47	1.4.10.47
1.4.10.48	1.4.10.48
1.4.10.49	1.4.10.49
1.4.10.50	1.4.10.50
1.4.10.51	1.4.10.51
1.4.10.52	1.4.10.52
1.4.10.53	1.4.10.53
1.4.10.54	1.4.10.54
1.4.10.55	1.4.10.55
1.4.10.56	1.4.10.56
1.4.10.57	1.4.10.57
1.4.10.58	1.4.10.58
1.4.10.59	1.4.10.59
1.4.10.60	1.4.10.60
1.4.10.61	1.4.10.61
1.4.10.62	1.4.10.62
1.4.10.63	1.4.10.63
1.4.10.64	1.4.10.64
1.4.10.65	1.4.10.65
1.4.10.66	1.4.10.66
1.4.10.67	1.4.10.67
1.4.10.68	1.4.10.68
1.4.10.69	1.4.10.69
1.4.10.70	1.4.10.70
1.4.10.71	1.4.10.71
1.4.10.72	1.4.10.72
1.4.10.73	1.4.10.73
1.4.10.74	1.4.10.74
1.4.10.75	1.4.10.75
1.4.10.76	1.4.10.76
1.4.10.77	1.4.10.77
1.4.10.78	1.4.10.78
1.4.10.79	1.4.10.79
1.4.10.80	1.4.10.80
1.4.10.81	1.4.10.81
1.4.10.82	1.4.10.82
1.4.10.83	1.4.10.83
1.4.10.84	1.4.10.84
1.4.10.85	1.4.10.85
1.4.10.86	1.4.10.86
1.4.10.87	1.4.10.87
1.4.10.88	1.4.10.88
1.4.10.89	1.4.10.89
1.4.10.90	1.4.10.90
1.4.10.91	1.4.10.91
1.4.10.92	1.4.10.92
1.4.10.93	1.4.10.93
1.4.10.94	1.4.10.94
1.4.10.95	1.4.10.95
1.4.10.96	1.4.10.96
1.4.10.97	1.4.10.97
1.4.10.98	1.4.10.98
1.4.10.99	1.4.10.99
1.4.10.100	1.4.10.100





E-4

E-8



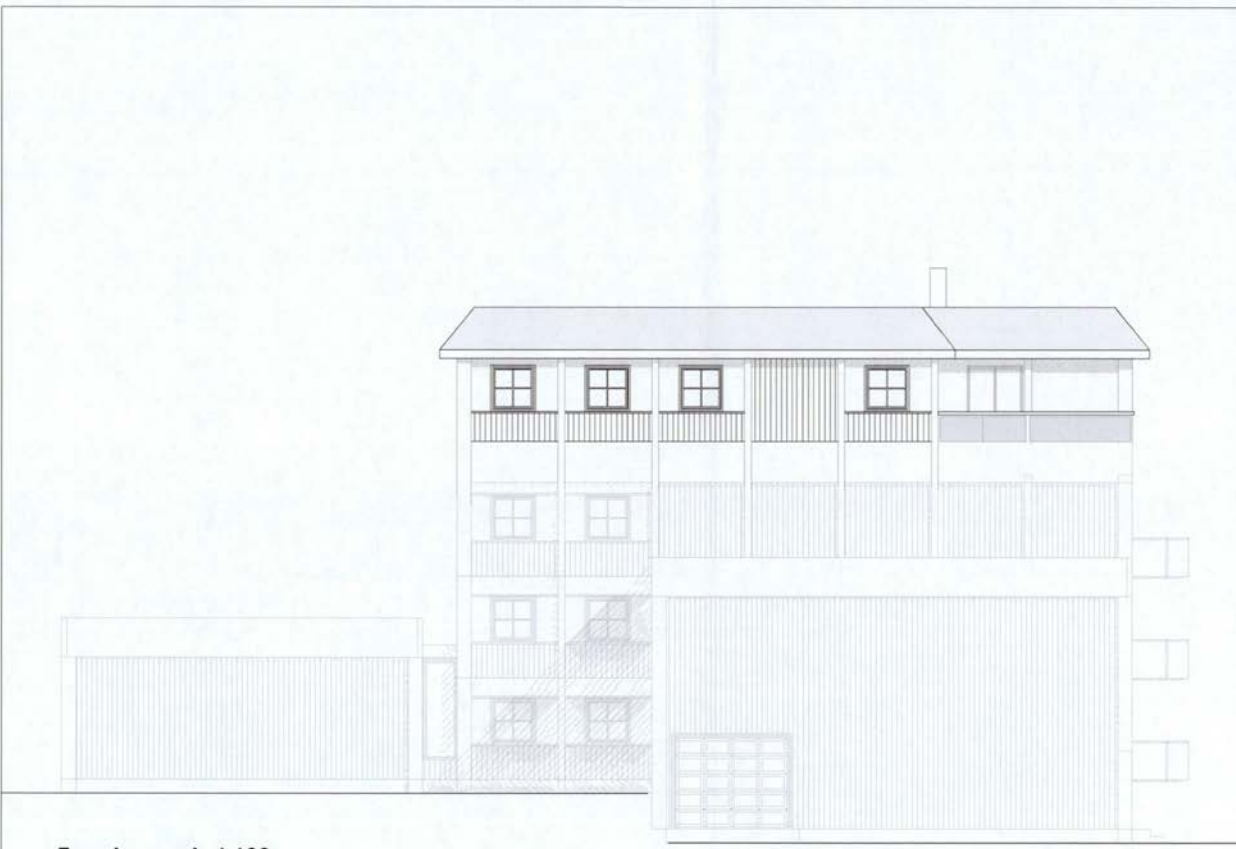
Fasade sør 1:100

Sak nr. 56-03 behandlet av
MILJØPLAN OG RESSURSGRUPPET
i møte 2/4-03

PROJEKT	030400
PROJEKT	Serlandsveien 30
PROJEKT	Ny toppetasje, Fasade sør
DATE	28.01.03
SCALE	1:100
DRAGEN	LOOSEL AV
TRICK NR.	A-201.C
TEMAVN	Isander med
SVINGEN	ARKITEKTER AS
GIELVANGVEITA 8	
POSTBOKS 2593	
N-141 TRONDHEIM	
TELEFON 75800126	
TELEFAX 75354695	
WWW.SVINGEN.NO	

8

E-6



Fasade nord 1:100

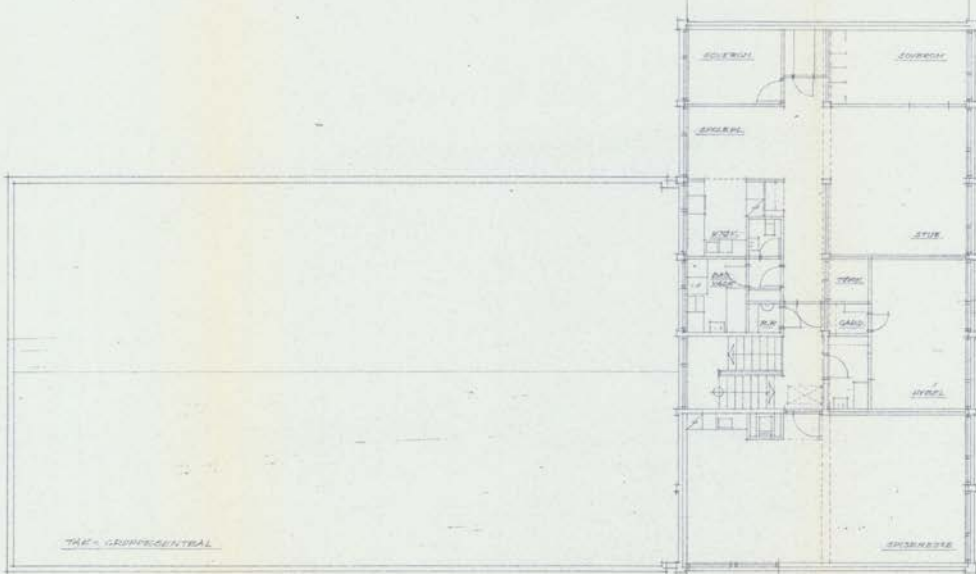
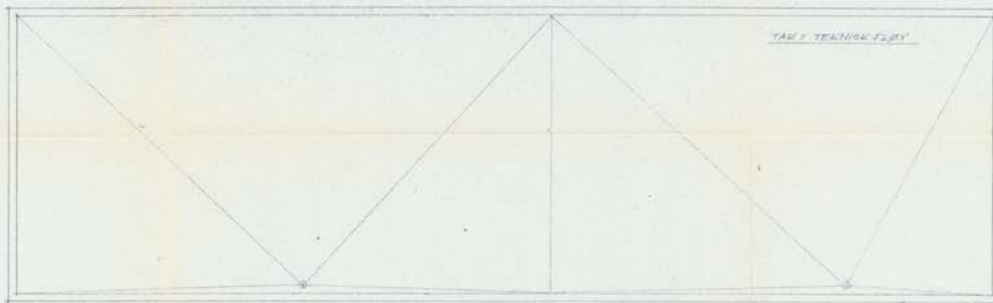
Bak nr. 56.03 behandlet av
MLJG. PLAN- OG FESURUTVALGET
i møte 2/4-03

PROSJEKT	030400
PROSJEKT	Serlandsveien 30
PROSJEKT	Ny toppetasje, Fasade nord
DATO	28.01.03
SKALA	1:100
UTGIVELSE	
PROSJEKT	A-203.C
UTGIVELSE	

PROSJEKT	030400
PROSJEKT	Serlandsveien 30
PROSJEKT	Ny toppetasje, Fasade nord
DATO	28.01.03
SKALA	1:100
UTGIVELSE	
PROSJEKT	A-203.C
UTGIVELSE	

SVINGEN
ARKITEKTER AS

GULVANGVEITA 9
POSTBOKS 2593
N-1418 TRONDHEIM
TELEFON 73 93 90 95
TELEFAX 73 93 90 95
WWW.SVINGEN.AS



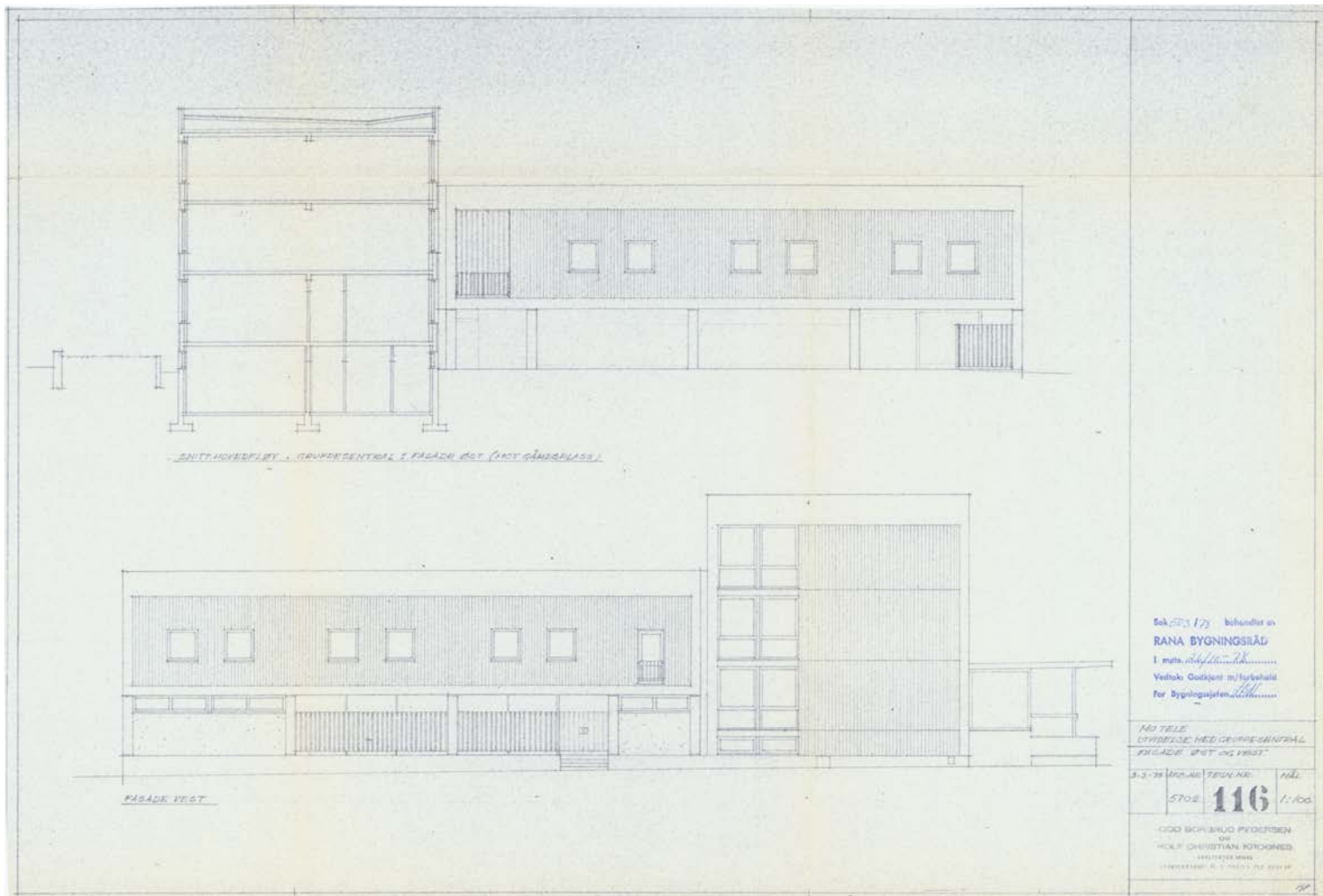
Saks. 1/25. Arkitektin
 RANA BYGNINGSRÅD
 1. m. 24/11. 21.
 Vedh. Guldent. m. 24/11.
 For Bygningsr. 21/11.

NO. 114
 STUDELSE MED GARDERENTRAL
 PLAN 3. ETAGE

3-3-28 ARBEJDE	TEGN. NR.	ARK.
5752	114	11/100

UDEN BAGGRUND FREDRIKSEN
 P. P. CHRISTIAN KROGNER
 ARKITEKTEN
 1. m. 24/11. 21.



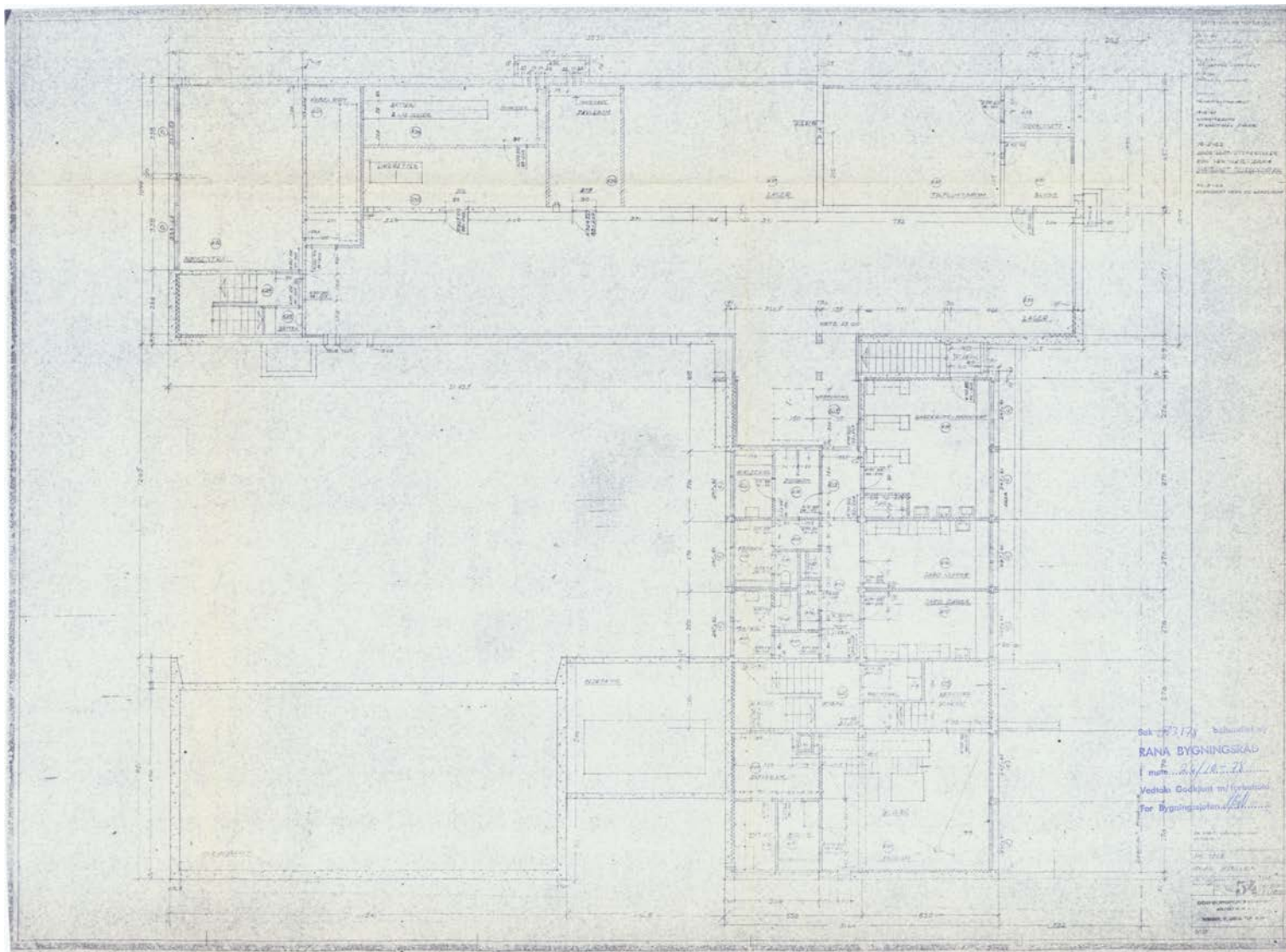


Sak 173 behandlet av
 RANA BYGNINGSRÅD
 I enlighet med
 Vedtakte Godkjent i forberedelse
 For Bygningssaken

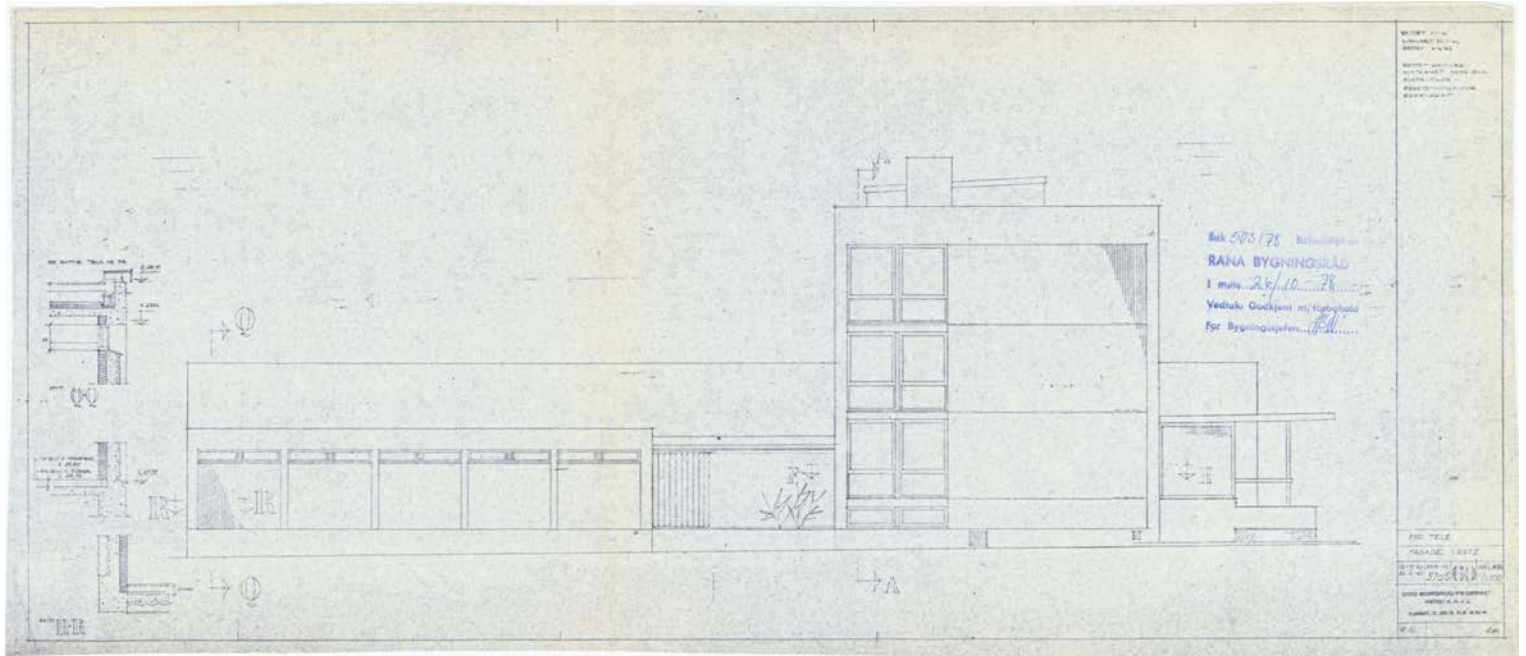
NO TEILE
 STYRELSE MED GEOMETRISK
 FASADEN 1957 OG 1958

5-2-25	1957	1958	1959
5702	116	1:100	

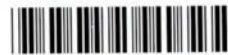
ODD SKJULUD PROJEKT
 OG
 HOLT CHRISTIAN PROJEKT
 1957-1958



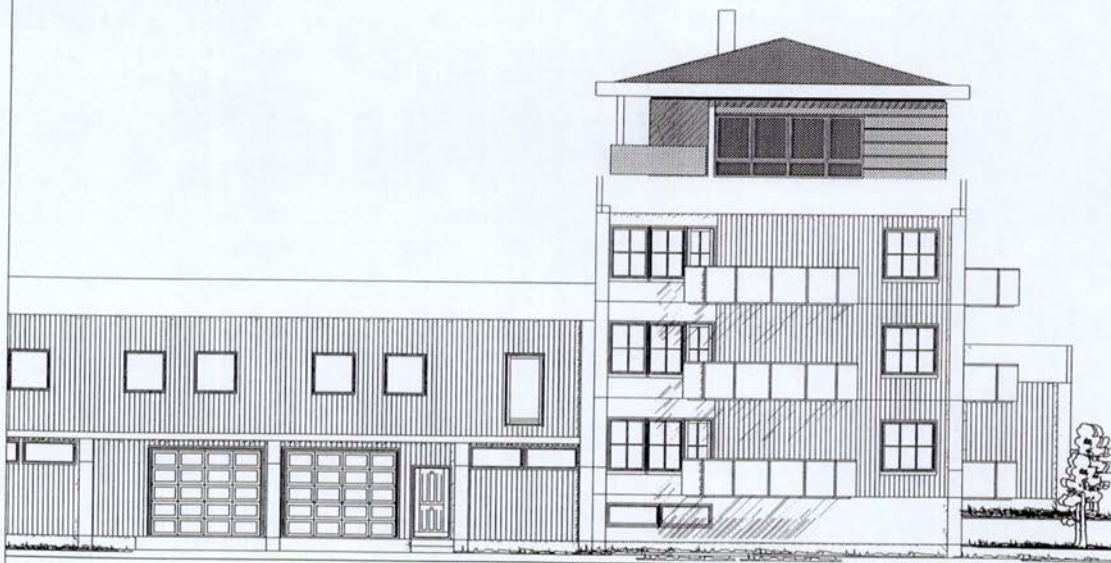




E-6



0 0 1 U J / 2395 Geomatikk
20/18/878 BYG B8 - Tegninger



Fasade vest

PROSJEKT	030400
PROSJEKT	Serlandsveien 30
PROSJEKT	Nyoppetasje, Fasade vest
DATO	28.01.03
SKALA	1:100
PROSJEKT	JAK
PROSJEKT	A-204.B
PROSJEKT	SVINGEN
PROSJEKT	ARKITEKT AS
PROSJEKT	GIELVANGVEITA +
PROSJEKT	POSTBOKS 1393
PROSJEKT	N-2018/08/08
PROSJEKT	TELEFON 7353 5955
PROSJEKT	TELEFAX 7353 5955
PROSJEKT	WWW.SVINGEN.NO



SVINGEN
ARKITEKTER A/S

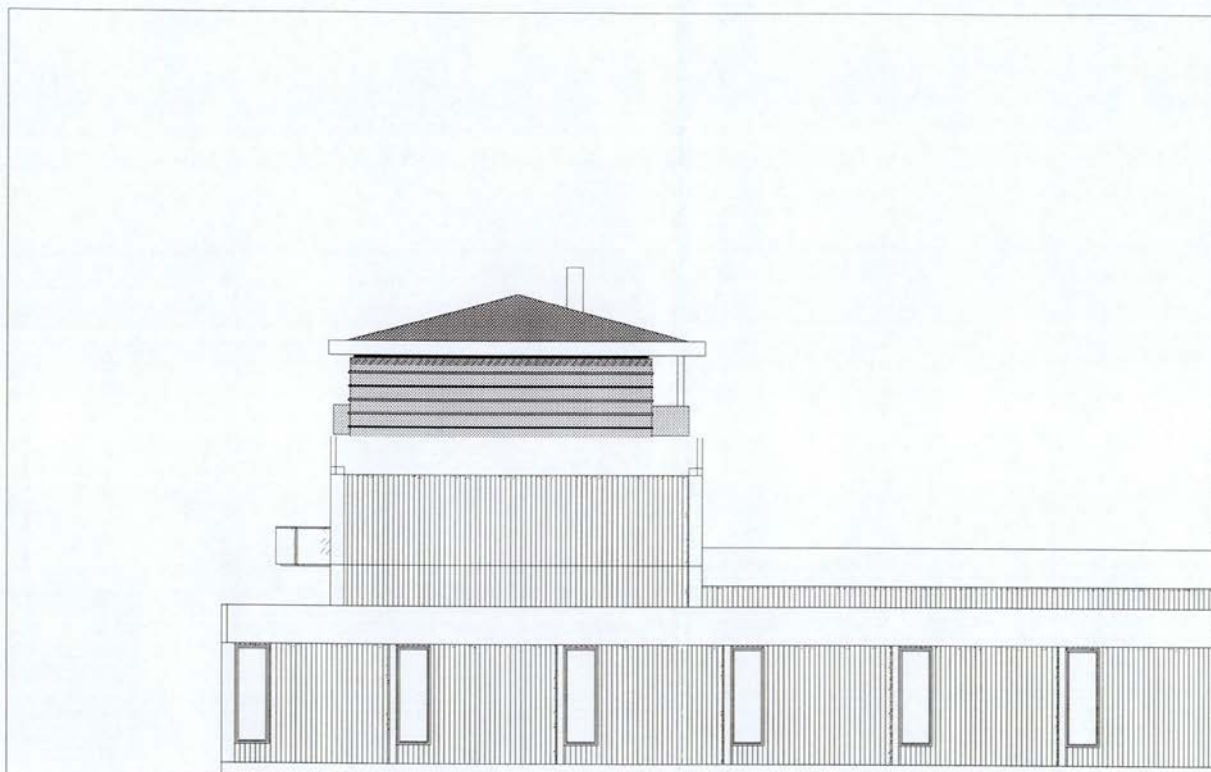
GIELVANGVEITA 4
POSTBOKS 2593
N-7618 TRONDHEIM
TELEFON 72800138
TELEFAX 72530095
E-MAIL SVINGEN@SINGTEL.NO
WWW.SVINGEN.NO



Fasade sør

[illegible]

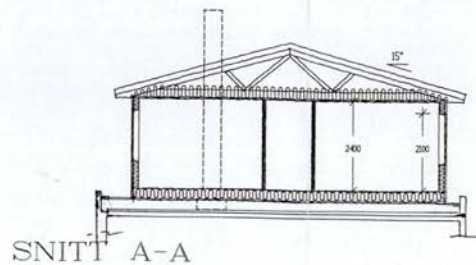
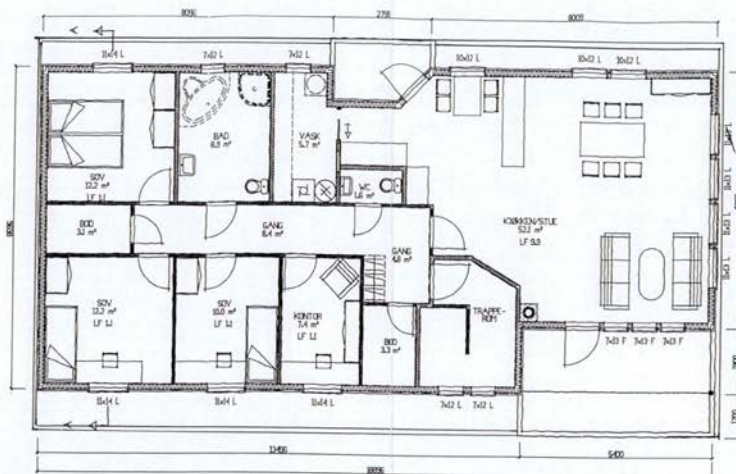
E-4



Fasade øst

PROJEKT	030400
PROJEKT	Serlandsveien 30
PROJEKT	Ny toppetasje, Fasade øst
DATO	28.01.03
MAK	1:100
MAKRETT	JAK
PROJ. NR.	A-202.B
TEKST	Dravder.mxd
SVINGEN	ARKITEKTER AS
GJELVANGVEITA • POSTBOKS 3593 N-1418 TRONDHEIM TELEFON 7360130 TELEFAX 7353095 WWW.SVINGEN-AS.NO	

HOVEDPLAN



SNITT A-A

AREAL	BRA	BRA-K	SA
Solcel/Vejler			
Hovedplan	14,5		
Lufthol			
SN	14,5		
Luft-bredde ved 1,3m højde :			
Boligf. areal, BYA :	0,0		

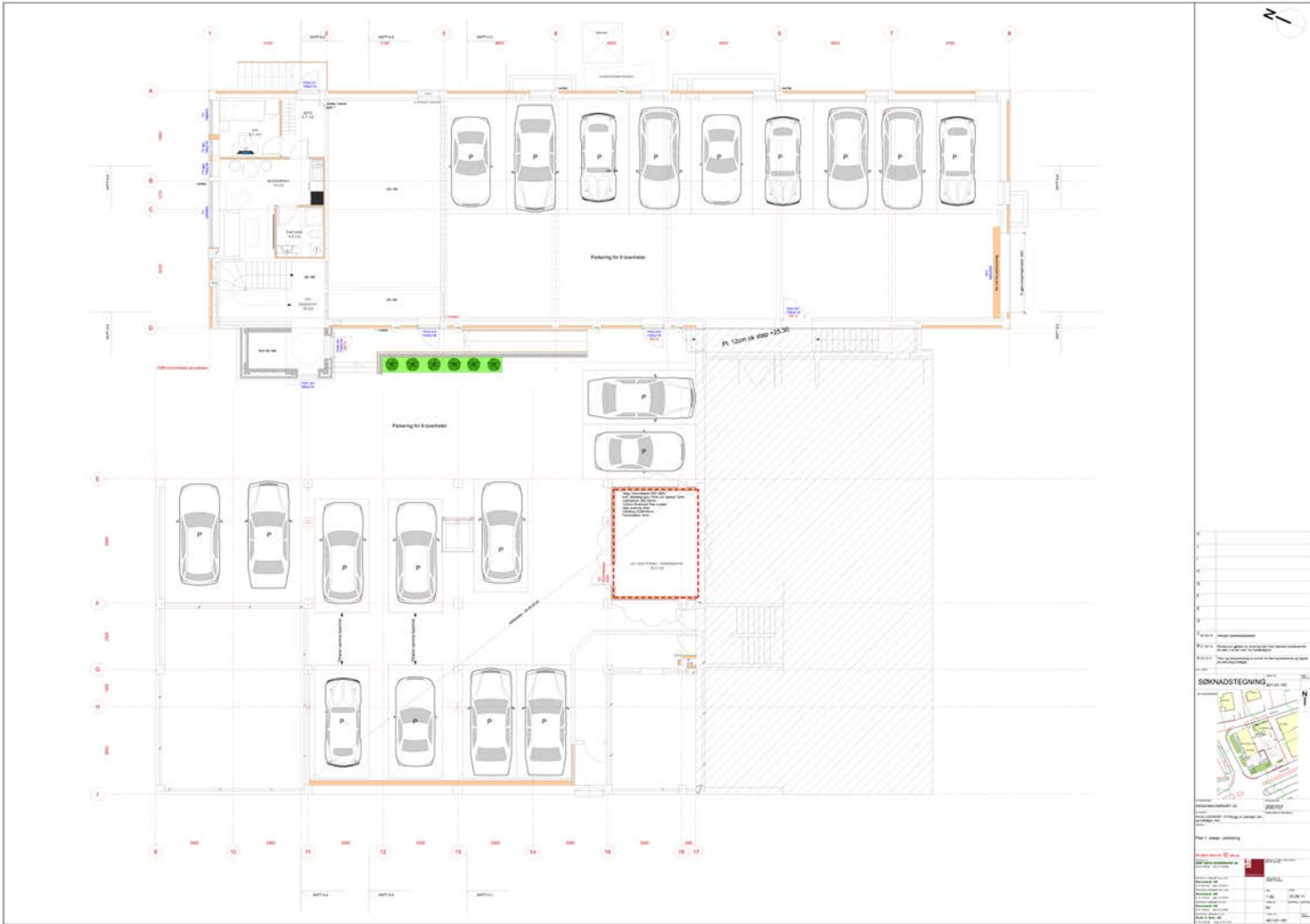
F-8

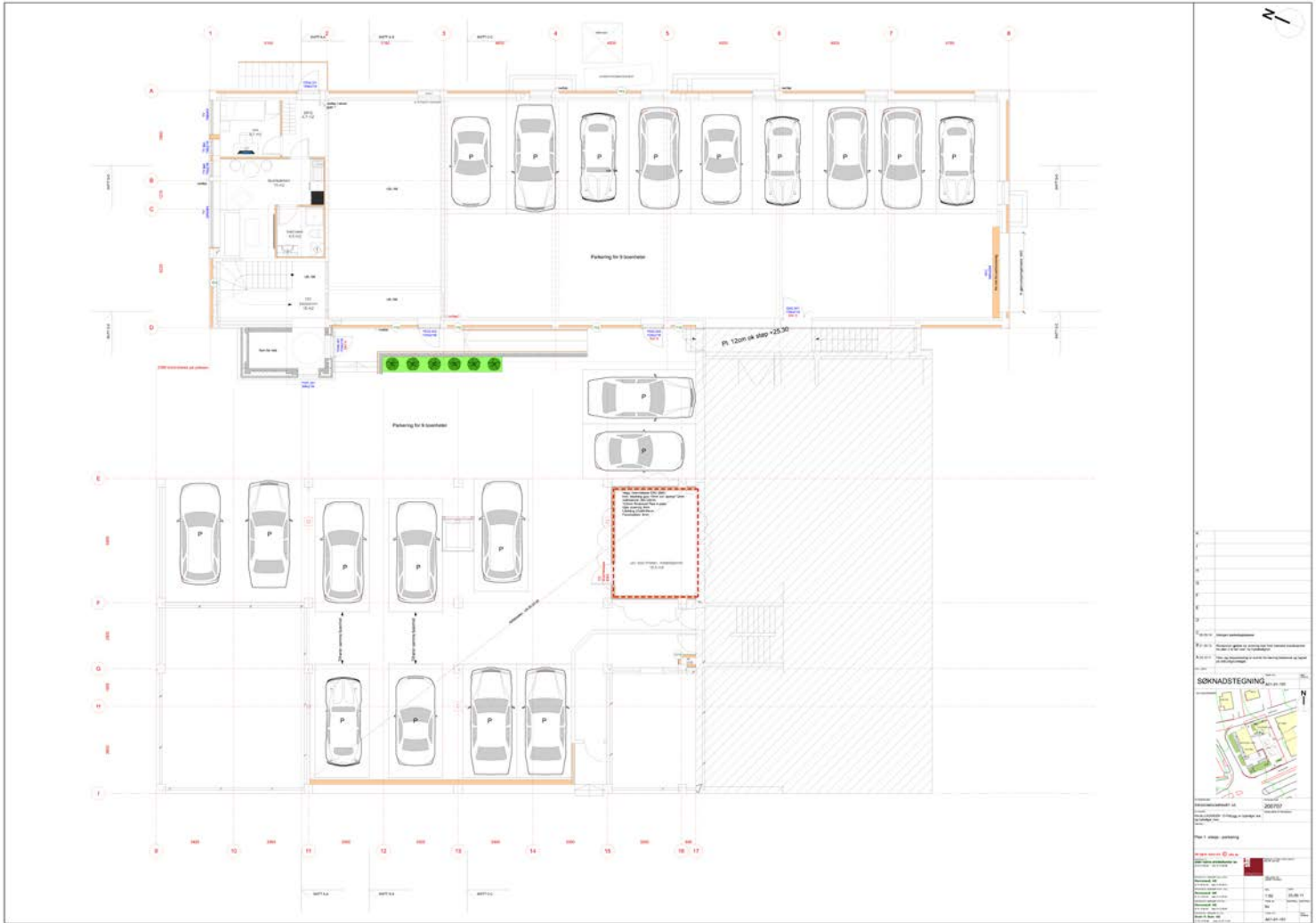
Rev.	Revis	Tegner	Dato	Kontrollant	Kontrollant	Dato	Rev.	Rev.
		Bygherre : Statens Jernbaner		Kontrollant				
		Byggeskisse : 4. etg. No. 10.10.10		Dato				
		Kommune : Randers						
		Mål : 1 : 100	Tegn. : BBW	Dato : 24.10.02	Arkiv : 35010005	Nr. : A01+		
		Dette tegning tilhører Nordbohus A/S. Efter tegning af, lov om endeværk og 12.5.05.						

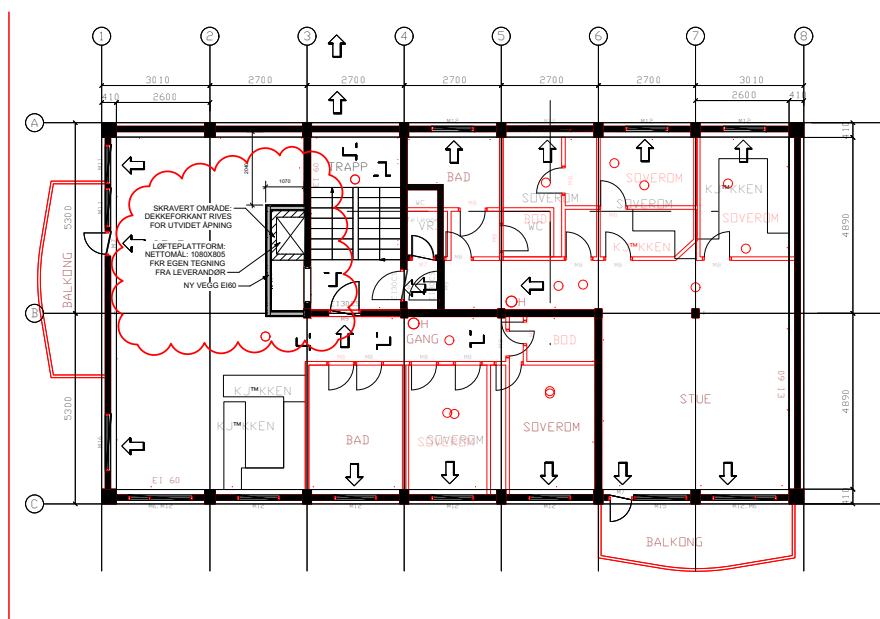


SPESIAL

Tegning
PLAN, SNITT







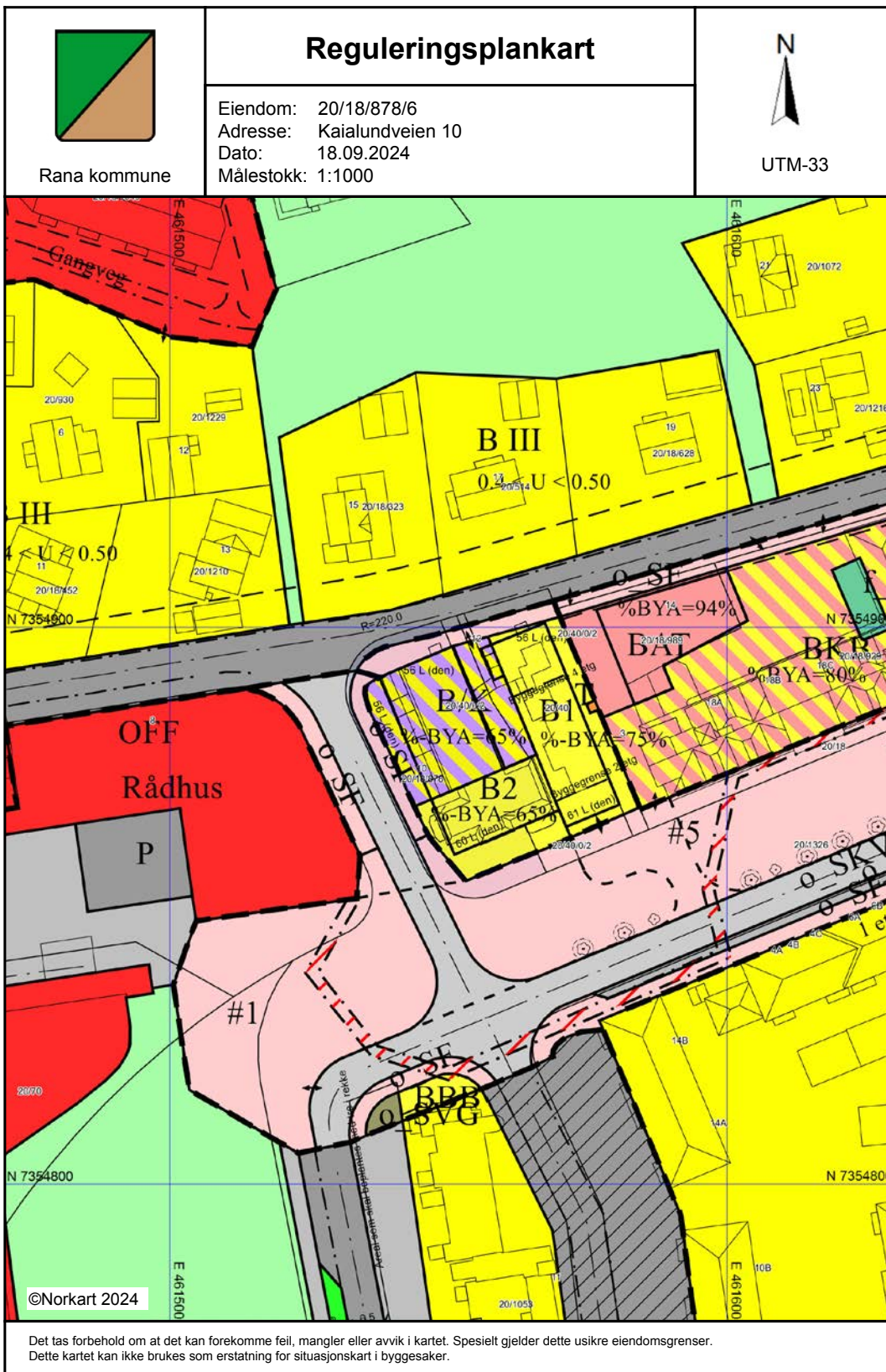
SØRLANDSVEIEN

TEGNFORKLARING

- ➡ RØKSLUKKINGSVEI
- ➡ RØKSLUKKINGSRETNING
- HH NDSLUKKEAPPARAT
- EI 60
- DETEKTOR - RØK
- DETEKTOR - RØK OG VARM

DETEKTORER I KJUKKENE ER SERIEREKNET
SØRRE KOBLET TIL BRANNVESEN
DETEKTOR I TRAPPEROM ER EGEN SLØFFE - KOBLET TIL BRANNVESEN

Prosjekt	2019-03 14.03.19	Arkiv	Prosjekt	2019-03 14.03.19
TELEGRAF RØD		Prosjekt	2019-03 14.03.19	
SØRLANDSVEIEN 30, MD I RANA		Prosjekt	2019-03 14.03.19	
BRANNPLAN 3. ETG.		Prosjekt	2019-03 14.03.19	
NORDLAND		Prosjekt	2019-03 14.03.19	
TEKNIKK		Prosjekt	2019-03 14.03.19	
02036	B03			



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Park
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles gårdsplass

Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Telekommunikasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 2 og 3)

Arbeidssted Sørlandsvn. 30
Gnr / bnr / fnr 20/18-878, seksj.nr. 1 og 5
Byggets art Boligblokk m/6 leiligheter
Tiltakets art Ombygging - bruksendring
Tiltakshaver Sørlandsveien 30 ANS
Ansvarlig søker Nordland Teknisk as

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Brukstillatelse gjelder for en leilighet i 2. etg. og en leilighet i 1. etg.
Gjenstående arbeider skal være utført senest 01.07.03

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: ja
Vannmåler:
Bruksareal: Snr. 1 – 90 m2, snr. 5 – 90 m2

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret, den 05.06.03

Roald Elsfjordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef

Irene Andreassen
saksbehandler

Kopi til: Adm.kontoret, (kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF
EOK

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

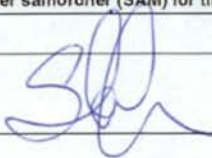
Anmodningen gjelder				
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Sekasjonsnr.
	20	18	878	
Adresse			Postnr.	Poststed
Sørlandsveien 30			8622	Mo i Rana

Det anmodes om	
☐ FERDIGATTEST	☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.03	
☒ Deler av tiltaket		
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Leilighet 2 i 2. etg. m/bod Leilighet 1 i 1. etg. m/bod		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse
Balkonger		
Delvis maling fasader		
Ferdigstillelse av siste leilighet i 1. etg.		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		01.06.03

Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)
	☐ Solenergi
	☐ Varmepumpe
	☐ Gass
	☐ Fjernvarme
	☐ Annen
	☐ Ikke relevant

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	1 - 1	

Underskrift	
Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket	
Foretak	
Dato	Underskrift
100303	
Gjentas med blokkbokstaver	
STEINAR JØRGENSEN	

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 2 og 3)

Arbeidssted Sørlandsveien 30, 8624 Mo i Rana

Gnr / bnr / fnr 20/18/878 Seksjonsnummer 2, 6 og 7

Tiltakets art Ombygging – bruksendring

Byggets art Boligblokk m/6 leiligheter

Tiltakshaver Sørlandsveien 30 ANS

Ansvarlig søker Nordland Teknikk AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Brukstillatelsen gjelder for 2 leiligheter i 3. etasje og 1 i 2. etasje.. Brukstillatelsen gjelder fram til 01.07.03.

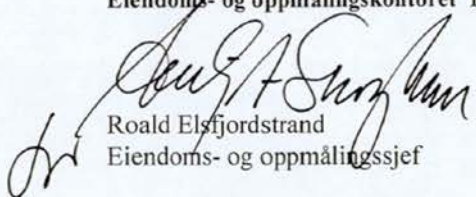
Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Bruksareal: Snr. 2 – 72 m², snr. 6 – 76 m², snr. 7 – 90 m²

Med hilsen

Eiendoms- og oppmålingskontoret 14. 01. 03


Roald Elsfjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef


Jan-Arild Sørvik
Saksbehandler
Tlf: 75 14 52 77

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)

Feiemesteren

HAF

EOK -kartavd

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

KANA KOMMUNE 02/02015
Saksnr.: 02/02015-022 (0015 310)
Løpenr.: 06 JAN. 2003
Bygningssak (ikke i kommunen)
Saksbeh. JAN
Arkiv 242 249

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Anmodningen gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr. 20	Bnr. 18	Festnr. 878	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
----------------------	------------	------------	----------------	-------------	---------	----------

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.03.02

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
3. etg., en leilighet i 2. etg. og tilknyttede boder.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Balkonger		
Maling fasader		
Ferdigstillelse av en leilighet i 2 etg		
Ferdigstillelse av leiligheter i 1. etg.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.03.02

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak

Dato
191202

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
STEINAR JØRGENSEN

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæring for
hvert ansvarlige kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G- 2

Kommunens
Saksnr

Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et
Vedlegg til søknad om igangsettelse (omfatter også
Ett-trinns søknadsbehandling)

Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg
til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

Rana Kommune
v/Teknisk etat
8600 Mo i Rana

Eiendom/byggested

Gnr 20	Bnr 18	Festenr	Seksj nr	Gjeller 3 etg. og 2 etg leilighet 2b
Adresse Sørlandsveien 30 8622 Mo i Rana				

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak Nilsson AS.			Organisasjonsnr 983494226	
Adresse Høvleriveien 10		Postnr 8607	Poststed Mo i Rana	
Telefon 75 12 78 80		Kontaktperson Roald Skjønheim		

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplan

UTF - KUT 311.2 og 324.2

Bekreftelser

Det bekreftes herved at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	Av dato 27.09.02	Og kontrollplanen	Av dato 27.09.02
--	---------------------	-------------------	---------------------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan for prosjektering og utførelse
Interne sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver ROALD SKJØNHEIM	Dato 18.12.2002
---	---	--------------------

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr.

G- 2

Kommunens saksnr.

Til kommune

Rana

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
	20	18	878		Postnr.	Poststed
	Sørlandsvn. 30				8622	MO

Foretak

Foretak Rana Entreprenør A/S				Organisasjonsnr. 950 271 728	
Adresse Boks 224			Postnr. 8601	Poststed Mo	
Telefon 751 68000	Telefaks 68 505	Kontaktperson E. Ellingsen			Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

040.2 Skifting av vindu og nye balkongdører i yttervegger / *tømring*

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 25.9.02 og kontrollplanen av dato 25.9.02

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger og sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

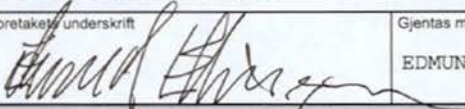
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

2 stk balkongdører gjenstår å montere pga sen levering.

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 11.12.02	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver EDMUND ELLINGSEN
------------------	---	--

NORDLAND TEKNIKK AS
Vikaveien 33
8622 MO I RANA

Mo i Rana, 24.02.2022

Saksnr.-dok.nr.
2021/189-9

Arkivkode
20/18/878

Avd/Saksb
BSAK/1-1681

Deres ref.

Driftstillatelse og ferdigattest - Løfteplattform - Kaialundveien 10 - 20/18/878

Rana kommune gir driftstillatelse og godkjenner søknaden deres om ferdigattest for løfteplattform.

Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som ble stilt da dere fikk tillatelsen er oppfylt
- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Vi minner om

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

Faktura

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

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2021/189.

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

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

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

Vil dere hjelpe oss med å bli bedre?

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

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

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2021/189.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
Seksjon for byggesak

Ida Martine Solheim Nilsen
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

TELEGRAFGÅRDEN SAMEIE

Kaialundveien 10

8622

MO I RANA

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032



RANA KOMMUNE

Norconsult AS
Postboks 237
8601 MO I RANA

Mo i Rana, 11.06.2015

Saksnr.-dok.nr.
2014/737-7

Arkivkode
20/40

Avd/Saksb
BYGGSAK/JTS

Deres ref.

Ferdigattest - Kaialundveien 10 og 12

Vi viser til søknad om ferdigattest for ny boenhet/leilighet mottatt 04.06.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Jan-Terje Strandås
byggesakssjef
Tlf.: 75 14 52 76

Kopi til: Eiendomskompaniet AS, Pb 132, 8616 Mo i Rana

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Pb 173, 8601 Mo i Rana

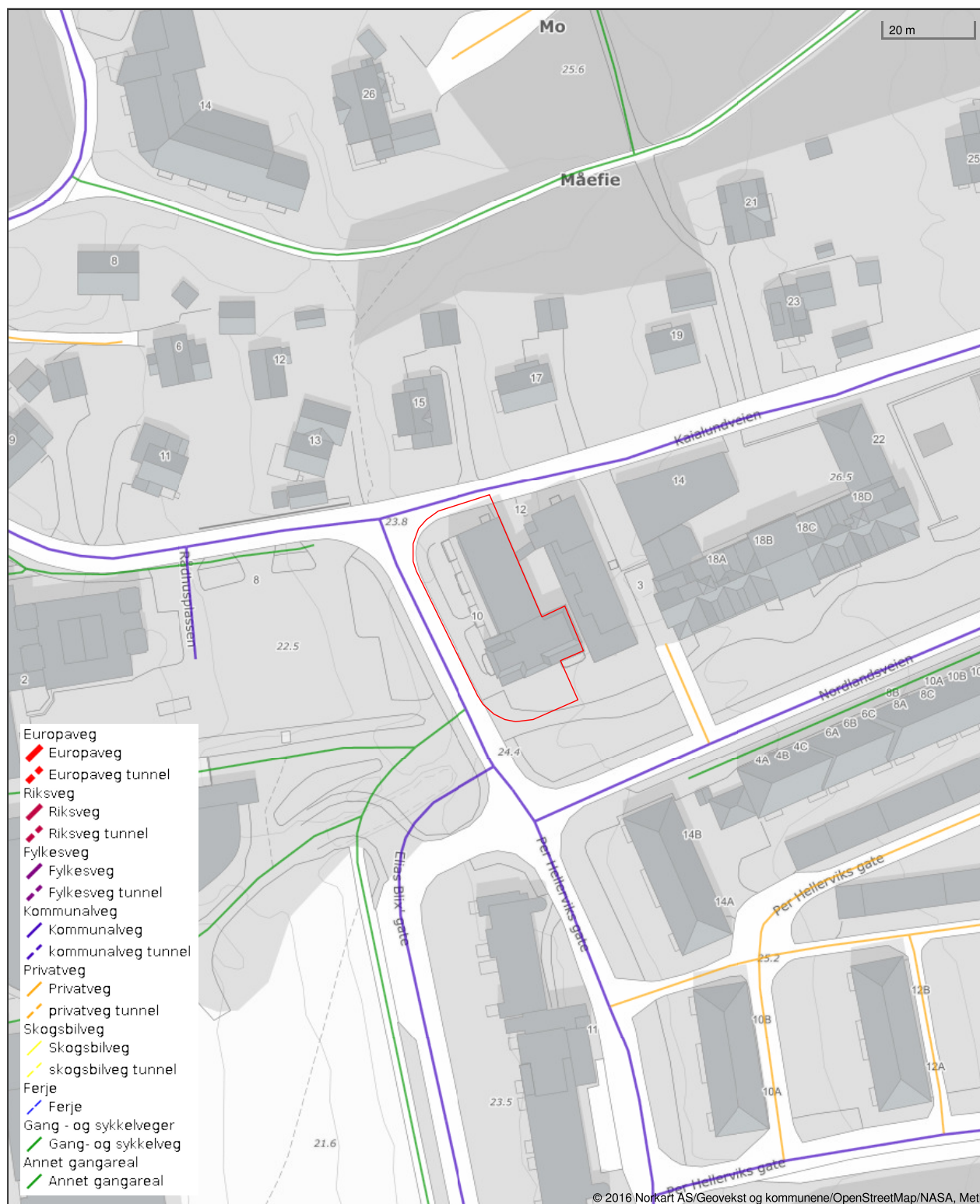
Telefon: + 47 75 14 50 00
Telefax: + 47 75 14 50 01

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

Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4516.23.78264



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/18/878/



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.01.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	103/2101		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Reseksjonering	25.08.2023	2023/4910	Tinglyst	
Reseksjonering	25.08.2023		24.01.2024	
Reseksjonering GAB	10.01.2003			20/18/878/1, 20/18/878/6
Reseksjonering GAB				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIDARI AYAD AINALLA N F190561*****	Fester (F) 1/1	KAIALUNDVEIEN 10 8622 8622 MO I RANA	Bosatt (B)
MEYERGRUNN AS S922360367	Hjemmelshaver (H) 1/1	v/Berg Økonomi AS, Moafjæra 6E 7606 7606 LEVANGER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kaialundveien 10	H0301	20/18/878/6	76	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kaialundveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	207 Mo sentrum	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11985637		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1962

1: Bygning 11985637: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.11.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	833
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	833
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	213
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	7

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.05.1961	22.11.1995
Tatt i bruk	15.11.1962	15.01.1900
Data fra bygningsendring overført	01.03.2022	01.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kaialundveien 10	H0301	20/18/878/6	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	148	0	148	0	0	0
H03	2	183	0	183	0	0	0
H02	2	183	0	183	0	0	0
H01	2	183	0	183	0	0	0
K01	0	136	0	136	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 20/18/878

Bruksnavn		Beregnet areal	1044.4
Etablert dato	04.07.1953	Historisk oppgitt areal	1045
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7354875.92	461548.46	0	Ja	1044.4	

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 18.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	18	Fnr:	878	Snr:	6
Adresse:	Kaialundveien 10, 8622 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Ukjent	Inaktiv	0		Aldri	Aldri

Kommentar: Skorsteinen deles med andre boenheter. Det er ikke registrert ildsteder i noen av boenhetene. Notat i feietjenestens journal oppgir at skorsteinen ikke er ført opp over tak.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0301		Aldri	Aldri

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Kaialundveien 10
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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