

An aerial photograph of a residential neighborhood in Rana, Norway. The foreground shows a large, modern house with a dark corrugated metal roof and a wooden deck. The middle ground features several other houses, including a prominent white one with a dark roof. The background is dominated by rolling hills and mountains under a blue sky with scattered clouds. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

aktiv.

Steinbakken 40, 8610 MO | RANA

**Innbydende, påkostet enebolig i
barnevennlige omgivelser med
gode leieinntekter.**



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 4 350 000,-
Omkostn.:	Kr 110 012,-
Total ink omk.:	Kr 4 460 012,-
Årlig festeavgift:	Kr 8 386,-
Selger:	Krasimira Hristova
	Borisova-Strand
	Aleksandar Charlz Strand

Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1969
BRA-i/BRA Total	123/149 kvm
Tomtstr.:	1012 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	13
Gnr./bnr.	Gnr. 22, bnr. 509
Oppdragsnr.:	1802250109

Innbydende, påkostet enebolig i barnevennlige omgivelser med gode leieinntekter.

Innbydende, påkostet enebolig i barnevennlige omgivelser.

- Lang solgang
- Integrert garasje på ca. 26 m².
- Nydelig, opparbeidet hage
- Leieinntekter på 8370,- pr. mnd

Kort info om påkost:

- 2023: Oppussing av to soverom, toalettrom og gang
- 2022-2023: Ny terrasse og markterasse
- 2022: Oppussing av stue
- 2022: Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- 2022-2023: Utskifting av flere vinduer og terrassedører i hovedetasjen
- 2014: Innredning av leilighet i sokkeletasjen(ikke søkt godkjent)
- 2013: Nytt el-skap
- Boligen har i all hovedsak vannledninger plast av type rør-i-rør
- 194l vv-bereder til hoveddelen
- 116l vv-bereder til utleiedelen
- Redskapsbod fra 2022
- Sørvendt terrasse i hovedetasjen på ca. 33 m²
- Sørvendt markterasse ved inngang på ca. 16 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	89
Energiattest	94
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, toalettrom

BRA-e: 26 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse/balkong

2. etasje

33 m² Terrasse/balkong

Ikke målbare arealer

Under deler av sokkeletasjen er det et kryprom på ca. 39 m² med adkomst via luke i vegg fra soverom. Kryprommet har ujevnt berg og jordgulv, og deler av rommet har lav høyde. Arealet er ikke måleverdig etter NS 3940 og er derfor ikke medregnet i romoppstilling eller BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

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

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasjen er fjernet, og boligen har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)
- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er søknadspliktig)
- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasjen er fjernet, for og få sokkeletasjen godkjent
bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasjen og hovedetasjen, eller så må sokkeletasjen etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Tilbygg / modernisering:

Boligen har en tilbygd garasje. Det foreligger verken tegninger, byggetillatelse eller ferdigattest for tilbygget, og byggeåret er derfor ukjent.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1012 m²

Tomtebeskrivelse

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen, prydbusker og plantekasser. Asfaltert gårdsplass.

Årlig festeavgift

Kr 8 386

Festetid

90-år.

Festekontrakten utløper i 2058.

Regulering av festeavgift

Sist regulert 2025.

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2045 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

05.02.1970.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1969, bygd over 2 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Englia barnehage (1-5 år)

Vestvikheia barnehage (1-5 år)

Revelheia barnehage (1-5 år)

Gruben barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Gruben

Offentlig kommunikasjon

Bunnpris Gruben, 11 min gange

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående

tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser.

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

Verditakst

Kr 4 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Kobling av toalett og blandebatteri. Ronnys Rør og Varme.

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

Ja. Lekasje fra en gammel luftehet, som vært byttet ut, samt vært mønnekamen byttet og takket vært inspisert. Problemet blitt borte etter ny luftehet vært montert.

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

Ja. Kun de spekker på murstein i garasjen, som er pga signing på baksiden av garasjen.

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

Ja, kun av faglært. Skjult annleg i stua, toalett, mellomgang og 2 av soveromene.

Montering av ventilator i toaletten. Jeg veit at forrige eieren har skiftet sikringskappet, og det vå gjort av faglært. Botn og ESI.

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

murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja. Eier har selv utført mindre tømrerarbeid i forbindelse med utskifting av vinduer og dører, inkludert oppbygging av deler av yttervegg rundt åpningene. Arbeidet er utført på forsvarlig måte. Ingen endringer i bærende konstruksjoner.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier har selv oppført terrasse og redskapsbod, samt byttet bordkledning i forbindelse med utskifting av vinduer og dører. På taket er det utført arbeid av faglært håndverker med utskifting av luftehetten og mønnekam, samt inspeksjon av takteking. TH Blikk AS.

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

Ja. Mulighet for å leie ut kjellerleilighet, som er ikke godkjent. Mangler intern tillgang fra huset til leiligheten for å bli godkjent.

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

Ja. Tidligere eier har innredet og utvidet deler av underetasjen for bruk som utleiedel. Jeg tror ikke det er innmeldt, men tør ikke å gi 100% svar på dette. Nåværende eier har ikke foretatt bygning eller bruksendring.

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

Ja. Som nevnt tidligere - boligplan er ikke oppdatert i kommunen, pga fjerning av trapper fra stue til kjelleren. Har ikke hørt noe mer om dette siden Juni-Juli 2022.

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)?

Ja. Redskapsbod og altan er oppført uten søknad til kommunen og overstiger arealet som er tillatt for tiltak uten søknadsplikt. De brukes som del av eiendommen, mer er ikke godkjent av kommunen og telles som ikke godkjent/ikke søkt.

Tilleggs kommentar

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2022. I samme år ble det utført oppgradering av stue med nye vegger, skjult elektrisk anlegg og ekstra isolasjon på deler av yttervegg. Det ble også installert ny vindu og terrassedør. Redskapsboden ble bygget av eier i 2022 etter veiledning fra fagperson.

Det er observert noe overflatemugg på enkelte vegger i boden. Vinduet i stuen ble levert med skade på trerammen; reklamasjon ble sendt til leverandør, og reparasjonen ble utført av eier etter råd fra produsenten. I 2023 ble to av tre soverom samt gangen mellom disse og toalettet oppgradert. Det ble lagt skjult elektrisk anlegg, satt opp Walls2Paint-plater, gipset tak, og veggene ble etterisolert med 10 cm for bedre lydisolasjon. Alle innvendige dører ble skiftet til mer lydtette modeller. Terrassen ble utvidet i 2023 for å gi direkte utgang fra hovedsoverommet.

I forbindelse med dette ble vindu og dør i hovedsoverommet skiftet ut. Tidligere har det vært setningsskader (signing) på baksiden av garasjen.

Problemet ble utbedret av tidligere eier ved støping av nytt fundament / fot. Dette har ført til synlige sprekker i garasjens murverk, men stabiliteten er vurdert som

tilfredsstillende. I 2024 bygde eier et dekkområde og seks plantekasser (ca. 1,9 x 4 meter hver) for dyrking av grønnsaker og blomster. Kassene er fylt med grener, løv, papp og jord for naturlig kompostering over tid. Alt arbeid er utført på forsvarlig måte og etter beste evne, uten endringer i bærende konstruksjoner.

Innhold

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, Stue, Kjøkken,
2 Bad, Toalettrom, Garasje, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Redskapsbod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takplater har stedvis noe overflaterust.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet og værslitt trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft:

- Det er registrert utettheter i dampsperre rundt gjennomføringer, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som kan føre til kondens.

- Stedvis noe fuktmerker i undertak. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befaringsbefaring.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør tettes tilfredsstillende rundt gjennomføringer.

- Overvåk tilstanden på fuktmerker, ved utvikling av fuktmerker må det gjøres tiltak for å forhindre fuktinntrenging.

Vinduer:

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

- Vinduer montert i grunnmur er plassert jevnt med yttersiden av grunnmuren.

Vinduene er utvendig fuget, men det er ikke montert beslag over eller under vinduene, og det mangler utvendig puss rundt vinduskarmene. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av redusert sikkerhet mot vanninntrenging.

- Stuevindu i hovedetasjen har en mindre skade i karmen. Skaden er utbedret av eier etter råd fra vindusprodusent. Ingen tegn til lekkasje/utettheter ble registrert ved befaringsbefaring.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det må påregnes noe vedlikehold, samt at vindu i gavlvegg mot vest må skiftes ut.

- Manglende beslag og puss øker risikoen for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader i mur og karm. Det bør derfor vurderes å etablere utvendige beslag over og under vinduene, samt utvendig puss rundt karmene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører:

- Ytterdør i sokkeletasjen er montert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Døren er utvendig pusset kun på én side, og det er ikke montert beslag over eller under døren. Dette medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging, og det settes tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Det er montert en katteluken i dørbladet på ytterdøren i hovedetasjen. Kattelukan reduserer dørens opprinnelige funksjon, både med hensyn til lydisolasjon, tetthet og isolasjonsevne.

- Balkongdører mangler beslag ved terskel. Dette medfører risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør vurderes å etablere beslag over og under døren i sokkeletasjen, samt utvendig puss på alle sider, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

- Avviket angående katteluken krever ingen umiddelbare tiltak, men det bemerkes at avviket påvirke funksjon og levetid negativt.

- Det bør monteres beslag ved terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Overgang mellom terrassedekke og yttervegg mangler beslag. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i bakliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg for å redusere risiko for fuktskader.

Utvendige trapper:

- Trapp mellom plantekasser er ikke ferdigstilt.
- Trapp i terreng ved garasje har noe svekkelser i håndlist.

Konsekvens/tiltak:

- Ferdigstilling av trapp, samt utskifting av håndlist bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak:

- Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Veggene er isolert på innsiden og ikke på utsiden. Denne løsningen gir økt risiko for kondens og fuktskader, ettersom den kalde betongveggen ikke beskyttes mot fukt fra grunnen. Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å utbedre konstruksjonen slik at yttervegg mot terreng får fuktsikring og varmeisolasjon på utsiden. Det bør vurderes dreneringstiltak og etablering av fuktsperre. Videre overvåkning av fuktforhold anbefales for å hindre utvikling av fuktskader.

Krypkjeller:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det ble gjennomført fuktmåling i stubbegulvet, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Verdiene kan variere i takt med utendørs luftfuktighet og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det anbefales likevel å følge opp og overvåke fuktnivåene i stubbegulvet over tid for å avdekke eventuelle endringer.

Innvendige dører:

- Enkelte dørblad subber mot gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Utsifting av varmtvannsbereder fra 1981 bør påregnes på sikt.

Fuktsikring og drenering:

- Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ved behov, særlig dersom det oppstår tegn til fukt eller vanninntrenging.
- Ved redrenering rundt boligen må drens vann og overvann føres i separate systemer, da dette er et krav fra kommunen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren. Skadene vurderes å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.
- Av estetiske hensyn bør det påregnes utvendig overflatebehandling av muren. Eventuelle løse partier bør fjernes før ny puss og overflatebehandling påføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

- Det er registrert noe mindre overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Slitasjen vurderes som mindre og innenfor forventet normal bruksslitasje. Det er derfor ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt.

Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv:

Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon:

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Garasje:

- Det er registrert råteskade i bordkledning.
- Garasjen har setningsskader som har resultert i sprekker i grunnmur og betonggulv. Det er utført tiltak for å begrense videre setninger ved at det er støpt en støttemur på utsiden av eksisterende grunnmur. Tiltaket vurderes som positivt for å stabilisere konstruksjonen, men det anbefales å følge med på eventuell videre bevegelse i grunnmuren over tid.
- Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke. Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befarig.
- Inngangsdør har fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør påregnes at eksisterende betonggulv i garasjen fjernes og erstattes med nytt gulv. Før dette arbeidet igangsettes, bør grunnmur med setningsskader kontrolleres av fagkyndig for å vurdere stabilitet og eventuelt behov for ytterligere tiltak for å sikre en stabil konstruksjon.
- Taktekket bør undersøkes av fagkyndig, og registrerte utettheter må tettes.
- Det må påregnes utvendig oppgradering av garasjen, herunder utskifting av bordkledning, vinduer, inngangsdør og garasjeport.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Generel:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene består av massive sponplater, og det var derfor ikke mulig å foreta hulltaking uten å påføre skade på overflater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger i korte trekk av nyere dato:

2024: Kontroll av taktekke, samt utskifting av luftehatt og mønebeslag

2023: Oppussing av to soverom, toalettrom og gang

2022-2023: Ny terrasse og markterasse

2022: Oppussing av stue og kjøkken

2022-2023: Utskifting av flere vinduer og terrassedører i hovedetasjen

2014: Innredning av leilighet i sokkeletasjen

2013: Nytt el-skap

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Gebyrer ved overføring av abonnementet, eller bestilling av nytt abonnement må påberegnes.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Solforhold

Boligen vender i all hovedsak mot sør, og har meget gode solforhold. Ca. kl 12:30, 21. Juni, så står solen rett inn mot terrassen. Ettermiddag/kveldssol befinner seg på nord-vest, nord siden.

Forsikringsselskap

Watercircles

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med strøm.

Opplysning om pipe/ildsted, datert 10.10.2025:

Ved oppmøte for feiing i 2022 ble det registrert at det ikke lenger var installert ildsted på skorsteinen. Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 24 694

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Estimert årsprognose for kommunale avgifter i 2025 er kr 24 694,-

De kommunale avgiftene fordeles på følgende måte:

- Fastgebyr vann kr 1 769,85.
- Fastgebyr avløp kr 2 145,90.
- Vanngebyr areal kr 4 038,78.
- Avløpsgebyr areal kr 4 798,36.

Eiendomsskatt for 2025 på kr 3 556.

I tillegg til kommunale avgifter kommer renovasjon for 2025 på kr 6 993 fordelt over 4 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 3 556

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 742 244

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 968 977

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 509, festenummer 174 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:

1833/22/509/174:

05.02.1970 - Dokumentnr: 530 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 90 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 223

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER: DEN NORDENFJ. BYKERDITTFORENING

09.10.2025 - Dokumentnr: 1216063 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder framfeste

Rettighetshaver: Nord-Norge Eiendomsmegling A/s

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

05.02.1970 - Dokumentnr: 530 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:22 Bnr:12

OPPRETTET FRA FESTE-NR:

KOMMUNE-NR 1833 GNR 22 BNR 12 FNR 83

19.03.2012 - Dokumentnr: 223258 - Omnummerering

19/03-2012 tidligere: Knr:1833 Gnr:22 Bnr:12 Fnr:174

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.07.1969.

Byggetegninger:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

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

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasjen er fjernet, og boligen har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)

- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er

søknadspliktig)

- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasjen er fjernet, for og få sokkeletasjen godkjent

bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasjen og hovedetasjen, eller så må

sokkeletasjen etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert

terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Tilbygg / modernisering:

Boligen har en tilbygd garasje. Det foreligger verken tegninger, byggetillatelse eller

ferdigattest for tilbygget, og byggeåret er derfor ukjent.

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

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Plannavn: Østre Steinbakken, Gruben

Planidentifikasjon: 3013

Ikrafttredelsesdato: 31.03.1969

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

Adgang til utleie

U.etg:

Leieinntekter på 8370,- pr. mnd(inkl. strøm og internett)

Romløsning: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 350 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 365 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 368 700 (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 110 012

Betalingsbetingelser

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

30.10.2025



Uteområdet

aktiv.







1. etasje

aktiv.





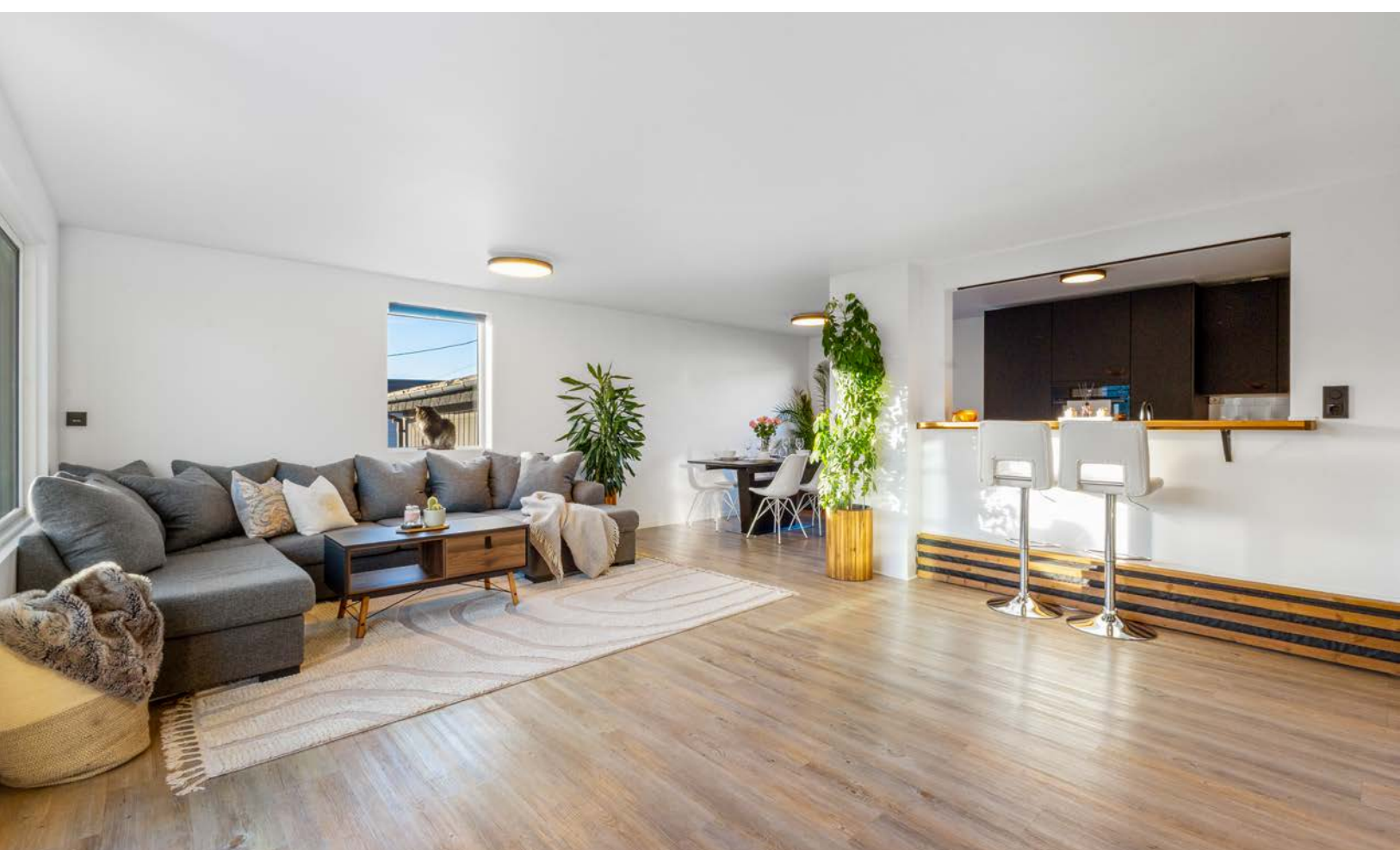
2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













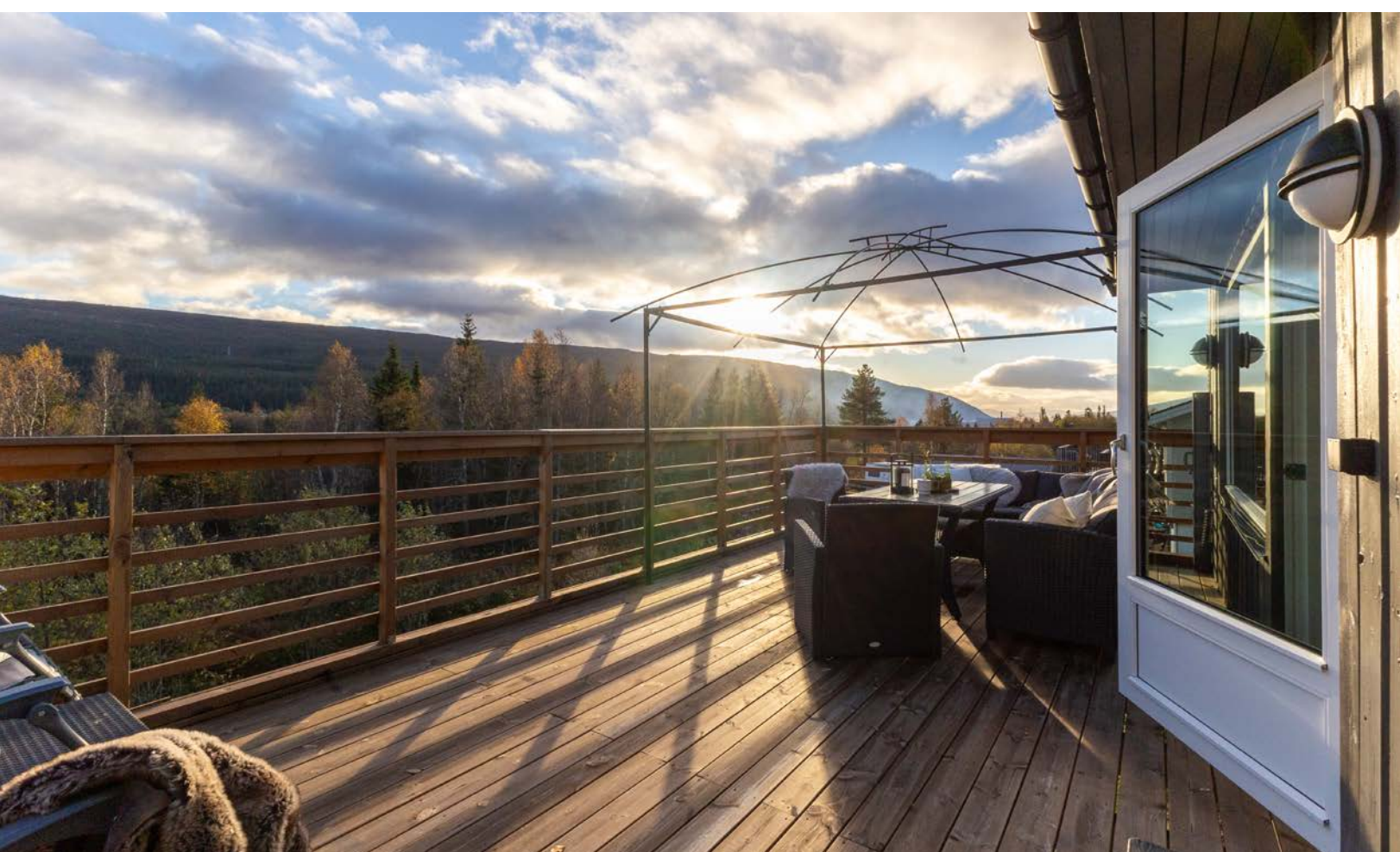












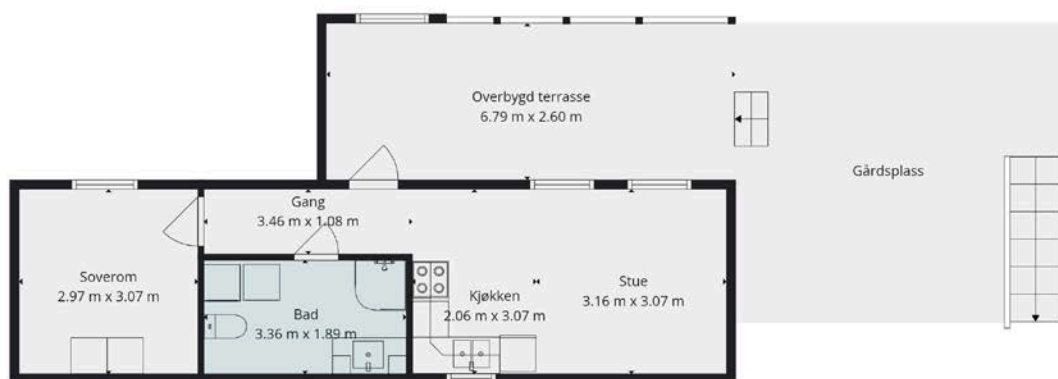




U. etasje

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinbakken 40, 8610 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 22, bnr. 509, fnr. 174

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 12315-2500

Referansenummer: SI7697

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jim Thomas Løkås



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDI



ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt innvendig vedlikeholdt med noe utvendig vedlikeholdsetterslep, og det må påregnes kostnader for utvendig vedlikehold. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder. Undertak av suplater. Eier opplyser at taktekket ble kontrollert av Blikk i 2024. I forbindelse med kontrollen ble blant annet festene for takplatene gjennomgått, og løse spikrer ble etterfestet. Renner og nedløp av metall. Snøfangere av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Luftehatt og mønebeslag ble utskiftet i 2024. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser. Eier opplyser om at yttervegger på to av fasadene er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler. Undertak av suplater. Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger. Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 80-tallet, 2006, 2013 og 2022. Boligen har en eldre malt hovedytterdør med glassfelt og katteluke i hovedetasjen, en nyere ytterdør i sokkeletasjen med isolerglassfelt, samt malte balkongdører i tre med isolerglassfelt fra 2022. Boligen har en sørvendt terrasse i hovedetasjen på ca. 33 m² med liggende spilerekverk, samt en sørvendt markterrasse ved inngangsdør til sokkeletasjen på ca. 16,5 m² med liggende spilerekverk og tett leveg. Boligen har en trapp av strekkmotall til hovedytterdør i hovedetasjen, tretrapper til terreng, samt en enkel tretrapp til markterrasse ved ytterdør i sokkeletasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte gipsplater, Walls2paint, panelplater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og malte gipsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i innredet del av sokkeletasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, men ingen fastmonterte ildsteder. Pipen er registrert som inaktiv hos feievesenet. Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten. Deler av innredet del av sokkeletasjen ligger under terreng. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1, som er høyere enn normalt for en

innvendig vegg. Dette indikerer forhøyet fuktinnhold og mulig fukttilførsel fra terreng.

Boligen har krypkjeller på ca. 39 m² under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke på soverom i sokkeletasjen.

Boligen har formpressede speildører og slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra 90-tallet, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med malte fliser. Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet. Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Veggene består av massive sponplater, og det var derfor ikke mulig å foreta hulltaking uten å påføre skade på overflater.

Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Iht. tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er montert komfyrvakt. Skapmontert ventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har laminerte fronter. Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er også montert komfyrvakt. Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Vegger er tekket med malte gipsplater. Gulv er tekket med laminat. Himling er tekket med malte gipsplater. Gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Servantskap.

Toalettrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmtvannsberedere:

- 194 liters varmtvannsberedere fra 1981 til hoveddelen.

- 116 liters varmtvannsbereder fra 2013 til sokkelleiligheten.

Hovedetasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler på bad.

Sokkeletasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gang og bad.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

Boligen har ingen drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Takrennenedløp er ikke tilkoblet dreneringssystem, og vann fra takrennenedløp ledes ut i terrenget på nedsiden av boligen.

Eier opplyser om at dette er godkjent hos kommunen.

Boligen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

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

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasje er fjernet, og boligen

har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)

- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er søknadspliktig)

- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasje er fjernet, for og få sokkeletasje godkjent bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasje og hovedetasjen, eller så må sokkeletasje etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

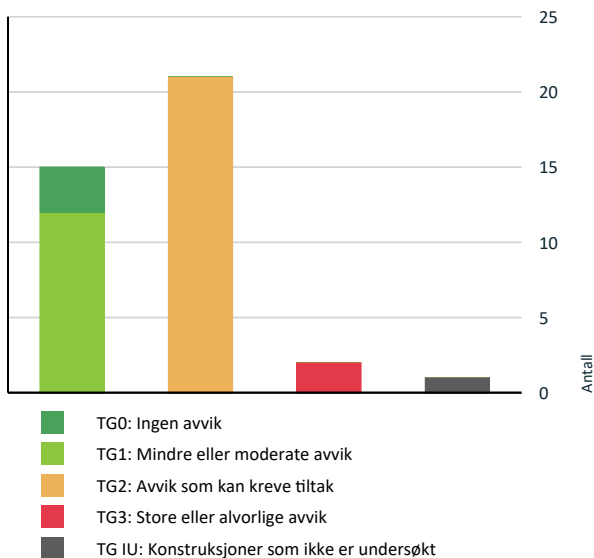
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

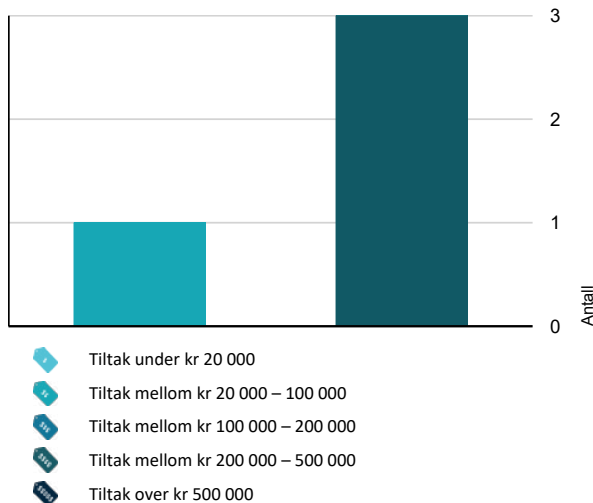
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til takteking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/revirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempeling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bordkledning. Garasjen har setningsskader som har resultert i sprekker i grunnmur og betonggulv. Det er utført tiltak for å begrense videre setninger ved at det er støpt en støttemur på utsiden av eksisterende grunnmur. Tiltaket vurderes som positivt for å stabilisere konstruksjonen, men det anbefales å følge med på eventuell videre bevegelse i grunnmuren over tid. Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke. Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befaring. Inngangsdør har fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har stedvis noe overflaterust.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Overgang mellom terrassedekke og yttervegg mangler beslag. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i bakliggende konstruksjon.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp mellom plantekasser er ikke ferdigstilt.

Trapp i terreng ved garasje har noe svekkelser i håndlist.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampspærre rundt gjennomføringer, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som kan føre til kondens.

Stedvis noe fuktmerker i undertak. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befaring.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduer montert i grunnmur er plassert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Vinduene er utvendig fuget, men det er ikke montert beslag over eller under vinduene, og det mangler utvendig puss rundt vinduskarmene. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Stuevindu i hovedetasjen har en mindre skade i karmen. Skaden er utbedret av eier etter råd fra vindusprodusent. Ingen tegn til lekkasje/utettheter ble registrert ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør i sokkeletasjen er montert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Døren er utvendig pusset kun på én side, og det er ikke montert beslag over eller under døren. Dette medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging, og det settes tilstandsgrad 2 (TG 2).

Det er montert en katteluke i dørbladet på ytterdøren i hovedetasjen. Katteluken reduserer dørens opprinnelige funksjon, både med hensyn til lydisolasjon, tetthet og isolasjonsevne. Balkongdører mangler beslag ved terskel. Dette medfører risiko for vanninntrenging.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble gjennomført fuktmåling i stubbegulvet, og det ble registrert noe forhøyde fuktverdier. Verdiene kan variere i takt med utendørs luftfuktighet og temperaturforhold.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dørblad subber mot gulvet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det mangler ventilasjon på ett soverom i hovedetasjen.

Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren. Skadene vurderes å være av estetisk karakter.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe mindre overflateslitasje.



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

[Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Det ble foretatt fuktmåling på badegulvet, hvor resultatet viste noe forhøyede verdier. Fuktverdiene var jevne over hele gulvet, noe som kan tyde på generell fuktpåvirkning snarere enn lokal lekkasje.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

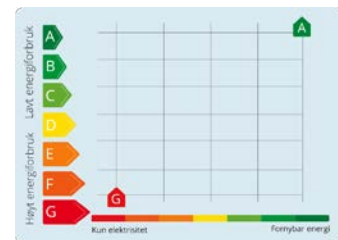
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt innvendig vedlikeholdt med noe utvendig vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen har en tilbygd garasje. Det foreligger verken tegninger, byggetillatelse eller ferdigattest for tilbygget, og byggeåret er derfor ukjent.
Modernisering/oppgradering	Oppgraderinger av nyere dato: 2024: Kontroll av taktekke, samt utskifting av luftehatt og mønebeslag 2023: Oppussing av to soverom, toalettrom og gang 2022-2023: Ny terrasse og markterasse 2022: Oppussing av stue og kjøkken 2022-2023: Utskifting av flere vinduer og terrassedører i hovedetasjen 2014: Innredning av leilighet i sokkeletasjen 2013: Nytt el-skap

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder. Undertak av suplater.

Eier opplyser at taktekket ble kontrollert av Blikk i 2024. I forbindelse med kontrollen ble blant annet festene for takplatene gjennomgått, og løse spikrer ble etterfestet.

Vurdering av avvik:

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

Takplater har stedvis noe overflaterust.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Overflaterust

1 TG 1 Nedløp og beslag

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

Luftehatt og mønebeslag ble utskiftet i 2024.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig dekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser. Eier opplyser om at yttervegger på to av fasadene er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet og værslitt trekledning må skiftes ut.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon, samt at underliggere er montert direkte på vindspærren (ikke lufting bak)

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Undertak av suplater.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre rundt gjennomføringer, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som kan føre til kondens. Stedvis noe fuktmerker i undertak. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende rundt gjennomføringer.
Overvåk tilstanden på fuktmerker, ved utvikling av fuktmerker må det gjøres tiltak for å forhindre fuktinntrenging.



Utettheter rundt gjennomføringer.



Fuktmerker.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 80-tallet, 2006, 2013 og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer montert i grunnmur er plassert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Vinduene er utvendig fuget, men det er ikke montert beslag over eller under vinduene, og det mangler utvendig puss rundt vinduskarmene. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Stuevindu i hovedetasjen har en mindre skade i karmen. Skaden er utbedret av eier etter råd fra vindusprodusent. Ingen tegn til lekkasje/utettheter ble registrert ved befarng.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold, samt at vindu i gavlvegg mot vest må skiftes ut.
Manglende beslag og puss øker risikoen for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader i mur og karm. Det bør derfor vurderes å etablere utvendige beslag over og under vinduene, samt utvendig puss rundt karmene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu har påbegynt værslitasje.



Utskifting av dette vinduet må påregnes.



Det anbefales å overvåke området for eventuelle lekkasjer.

Dører

Boligen har en eldre malt hovedytterdør med glassfelt og katteluke i hovedetasjen, en nyere ytterdør i sokkeletasjen med isolerglassfelt, samt malte balkongdører i tre med isolerglassfelt fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i sokkeletasjen er montert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Døren er utvendig pusset kun på én side, og det er ikke montert beslag over eller under døren. Dette medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging, og det settes tilstandsgrad 2 (TG 2).

Det er montert en katteluke i dørbladet på ytterdøren i hovedetasjen. Katteluku reduserer dørens opprinnelige funksjon, både med hensyn til lydisolasjon, tetthet og isolasjonsevne.

Balkongdører mangler beslag ved terskel. Dette medfører risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere beslag over og under døren i sokkeletasjen, samt utvendig puss på alle sider, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Avviket angående katteluke krever ingen umiddelbare tiltak, men det bemerkes at avviket påvirke funksjon og levetid negativt.

Det bør monteres beslag ved terskel.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt terrasse i hovedetasjen på ca. 33 m² med liggende spilerekkverk, samt en sørvendt markterasse ved inngangsdør til sokkeletasjen på ca. 16,5 m² med liggende spilerekkverk og tett levegg.

Vurdering av avvik:

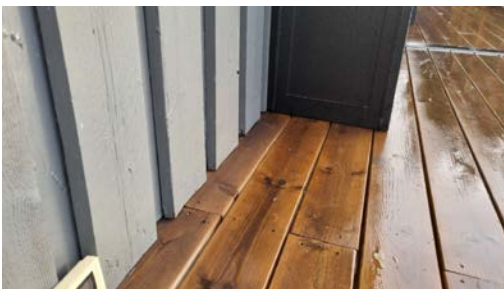
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Overgang mellom terrassedekke og yttervegg mangler beslag. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i bakliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg for å redusere risiko for fuktskader.



Det er ikke beslag i overgang mellom yttervegg og terrassedekke.



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

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en trapp av strekkmetall til hovedytterdør i hovedetasjen, tretrapper til terreng, samt en enkel tretrapp til markterasse ved ytterdør i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mellom plantekasser er ikke ferdigstilt.

Trapp i terreng ved garasje har noe svekkelser i håndlist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ferdigstilling av trapp, samt utskifting av håndlist bør påregnes.



Svekkelser i håndlist.



Trapp er ikke ferdigstilt.

Garasje

Boligen har en integrert garasje på ca. 26 m².

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og innvendig tekket med gipsplater.

Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp.

Vippeport av tre.

Malte vinduer av tre.

Malt inngangsdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bordkledning.

Garasjen har setningsskader som har resultert i sprekker i grunnmur og betonggulv. Det er utført tiltak for å begrense videre setninger ved at det er støpt en støttemur på utsiden av eksisterende grunnmur. Tiltaket vurderes som positivt for å stabilisere konstruksjonen, men det anbefales å følge med på eventuell videre bevegelse i grunnmuren over tid.

Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke. Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befarings.

Inngangsdør har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at eksisterende betonggulv i garasjen fjernes og erstattes med nytt gulv. Før dette arbeidet igangsettes, bør grunnmur med setningsskader kontrolleres av fagkyndig for å vurdere stabilitet og eventuelt behov for ytterligere tiltak for å sikre en stabil konstruksjon.

Taktekket bør undersøkes av fagkyndig, og registrerte utettheter må tettes.

Det må påregnes utvendig oppgradering av garasjen, herunder utskifting av bordkledning, vinduer, inngangsdør og garasjeport.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bordkledning har råteskader



Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke.



Grunnmur har sprekker og setningsskader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte gipsplater, Walls2paint, panelplater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og malte gipsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i innredet del av sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

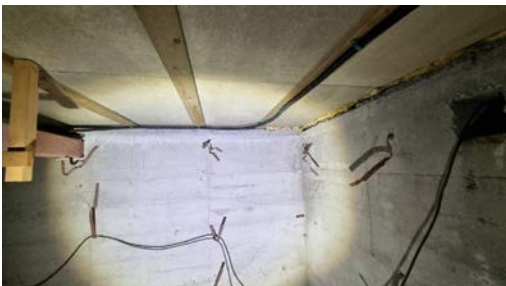
- Det er avvik:

Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no



Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men ingen fastmonterte ildsteder. Pipen er registrert som inaktiv hos feievesenet.

Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av innredet del av sokkeletasjen ligger under terreng. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1, som er høyere enn normalt for en innvendig vegg. Dette indikerer forhøyet fuktinnhold og mulig fuktilførsel fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er isolert på insiden og ikke på utsiden. Denne løsningen gir økt risiko for kondens og fuktskader, ettersom den kalde betongveggen ikke beskyttes mot fukt fra grunnen. Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre konstruksjonen slik at yttervegg mot terreng får fuktsikring og varmeisolasjon på utsiden. Det bør vurderes dreneringstiltak og etablering av fuktsperre. Videre overvåkning av fuktforhold anbefales for å hindre utvikling av fuktskader.



Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.

TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller på ca. 39 m2 under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke på soverom i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

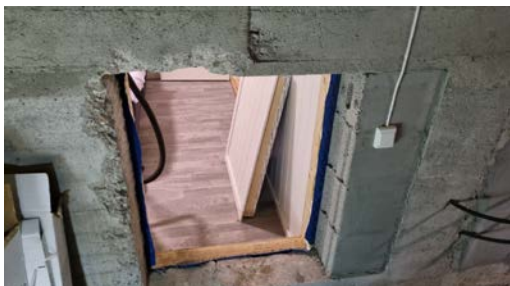
Det ble gjennomført fuktmåling i stubbegulvet, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Verdiene kan variere i takt med utendørs luftfuktighet og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales likevel å følge opp og overvåke fuktnivåene i stubbegulvet over tid for å avdekke eventuelle endringer.

Tilstandsrapport



Adkomst via luke.



Fuktmåling i stubbegulv.



Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører og slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad subber mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.



Dørblad subber i gulvet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 90-tallet, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med malte fliser.

Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

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

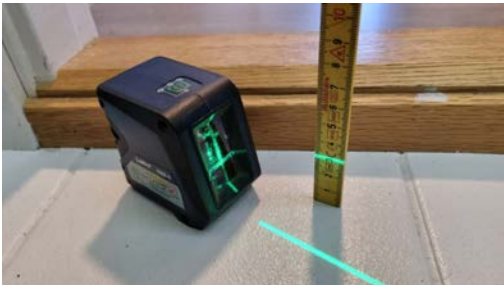
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



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



Kontroll av fall.



Gulvet har svakt fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene består av massive sponplater, og det var derfor ikke mulig å foreta hulltaking uten å påføre skade på overflater.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Iht. tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG I Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Det ble foretatt fuktmåling på badegulvet, hvor resultatet viste noe forhøyede verdier. Fuktverdiene var jevne over hele gulvet, noe som kan tyde på generell fuktpåvirkning snarere enn lokal lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.



Kontroll av fall og høydeforskjell.



Gulvet er tilnærmet flatt.



SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

SØKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SØKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SØKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3.



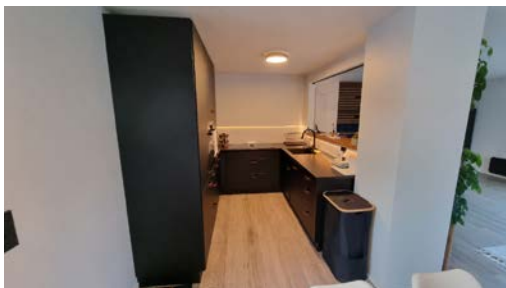
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har laminerte fronter. Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er også montert komfyrvakt.



Kjøkkeninnredning fra 2022.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator.

Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.



Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med Laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen vurderes som mindre og innenfor forventet normal bruksslitasje. Det er derfor ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med malte gipsplater.

Gulv er tekket med laminat.

Himling er tekket med malte gipsplater.

Gulvmontert toalett.

Servantskap.

Tilstandsrapport

Toalettrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



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



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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon på ett soverom i hovedetasjen.

Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no

Tilstandsrapport



Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannsberedere:

- 194 liters varmtvannsberedere fra 1981 til hoveddelen.
- 116 liters varmtvannsbereder fra 2013 til sokkelleiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av varmtvannsbereder fra 1981 bør påregnes på sikt.



Varmtvannsberedere er plassert i krypkjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedetasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Tilstandsrapport

Elektriske varmekabler på bad.

Sokkeletasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gang og bad.

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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.06.2007. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



El-skap hovedetasje.



El-skap sokkeletasje.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Takrennenedløp er ikke tilkoblet dreneringssystem, og vann fra takrennenedløp ledes ut i terrenget på nedsiden av boligen. Eier opplyser om at dette er godkjent hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ved behov, særlig dersom det oppstår tegn til fukt eller vanninntrenging. Ved redrenering rundt boligen må drenevann og overvann føres i separate systemer, da dette er et krav fra kommunen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren. Skadene vurderes å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.

Av estetiske hensyn bør det påregnes utvendig overflatebehandling av muren. Eventuelle løse partier bør fjernes før ny puss og overflatebehandling påføres.



Sprekk.



Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Malt inngangsdør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/123 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Toalettrom, Garasje, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Redskapsbod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 400 000

Fradrag for festet tomt - 210 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 8 386	01.01.2025	Kr. 8 386	Kr. 210 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

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



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinbakken 48 ,8610 MO I RANA 146 m² 1970 4 sov	07-07-2023	4 800 000	4 650 000		4 650 000	31 849
2 Steinbakken 50 ,8610 MO I RANA 150 m² 1970 4 sov	21-09-2022	4 300 000	4 600 000		4 600 000	30 667
3 Steinbakken 93 ,8610 MO I RANA 143 m² 1975 3 sov	08-12-2023	4 450 000	4 250 000		4 250 000	29 720
4 Steinbakken 61 ,8610 MO I RANA 128 m² 1971 3 sov	27-05-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	23 448
5 Steinbakken 58 ,8610 MO I RANA 145 m² 1969 3 sov	13-06-2023	3 490 000	3 300 000		3 300 000	22 759
6 Tverråsveien 8 ,8610 MO I RANA 139 m² 1964 3 sov	17-11-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	22 043
7 Nils Eriksens vei 5 ,8610 MO I RANA 156 m² 1951 3 sov	24-09-2025	3 950 000	3 850 000		3 850 000	20 588
8 Steinbakken 87 ,8610 MO I RANA 139 m² 1970 4 sov	26-09-2024	3 500 000	3 350 000		3 350 000	19 940

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	22 500
Renovasjon:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	24 695
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 660 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

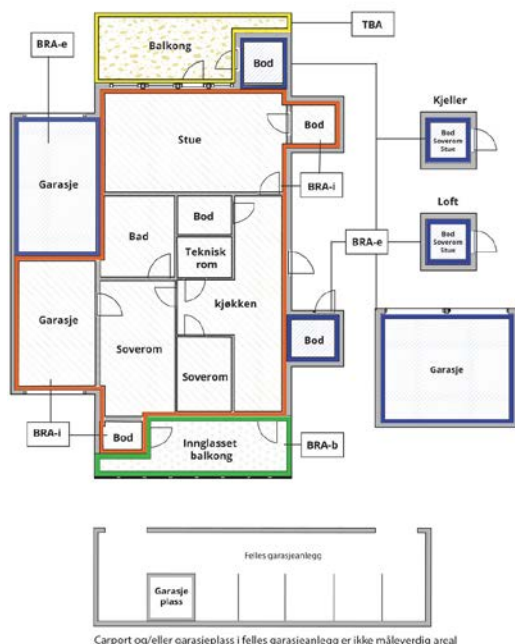
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86	26		112	33
Sokkeletasje	37			37	17
SUM	123	26			50
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, toalettrom	Garasje	
Sokkeletasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom		

Kommentar

Under deler av sokkeletasjen er det et kryprom på ca. 39 m² med adkomst via luke i vegg fra soverom. Kryprommet har ujevnt berg og jordgulv, og deler av rommet har lav høyde. Arealet er ikke måleverdig etter NS 3940 og er derfor ikke medregnet i romoppstilling eller BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasjen er fjernet, og boligen har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)
- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er søknadspliktig)
- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasjen er fjernet, for og få sokkeletasjen godkjent bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasjen og hovedetasjen, eller så må sokkeletasjen etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Slik boligen fremstår nå er ikke leiligheten i sokkeletasjen godkjent som egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger" og selgers egenerklæring for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	26
Redskapsbod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Aleksandar Charlz Strand	Kunde
	Krasimira Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	509	174	0	1012.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Steinbakken 40			05.02.1970		01.01.2045		01.01.2058
Hjemmelshaver							
Strand Aleksandar Charlz, Borisova-Strand							
Krasimira Hristova							
Kommentar							
Festeavgiften reguleres av konsumprisindeksen (KPI).							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

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

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Østre Steinbakken, Gruben
Planidentifikasjon: 3013
Ikrafttredelsesdato: 31.03.1969

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen, prydbusker og plantekasser. Asfaltert gårdsplass.

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

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1969, bygd over 2 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbebyggelse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med strøm.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser.

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

Sokkelleilighet

Det bemerkes at det ikke foreligger offentlig godkjenning av boligens utleiedel.

Verdi EiendomsTakst AS anbefaler at man søker kommunen om godkjenning av dagens utleiedel, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se avsnittet under). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet/utleiedel/leilighet. En «selvstendig boenhet» stiller med andre ord langt strengere tekniske krav (se siste avsnitt under). Verdi EiendomsTakst AS kan naturlig nok ikke forutsi hva en eventuell søknad til kommunen vil gi av svar.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivaretatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggt teknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025	Egenerklæring kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	22.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	13.06.2007	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Ambita/Infoland	09.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	52	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI7697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Steinbakken 40, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: STRAND ALEKSANDAR CHARLZ
Målernummer: 6970631404414753
Anlegget ble sist kontrollert: 13.06.2007
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250109	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksandar Charlz Strand	Krasimira Hristova Borisova-Strand

Gateadresse	
Steinbakken 40	

Poststed	Postnr
MO I RANA	8610

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: 1802250109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kobling av toalett og blandebeateri.
Arbeid utført av	Ronnys Rør og Varme

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekasje fra en gammel luftehet, som vært byttet ut, samt vært mønnekamen byttet og takket vært innsisert. Problemet blitt borte etter ny luftehet vært montert.
-------------	---

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

Beskrivelse	Kun de spekker på murstein i garasjen, som er pga signing på bakkiden av garasjen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skjult annleg i stua, toalett, mellomgang og 2 av soveromene. Montering av ventilator i toaletten. Jeg veit at forrige eieren har skiftet sikringskappet, og det vå gjort av faglært.
Arbeid utført av	Botn og ESI

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eier har selv utført mindre tømrerarbeid i forbindelse med utskifting av vinduer og dører, inkludert oppbygging av deler av yttervegg rundt åpningene. Arbeidet er utført på forsvarlig måte. Ingen endringer i bærende konstruksjoner.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har selv oppført terrasse og redskapsbod, samt byttet bordkledning i forbindelse med utskifting av vinduer og dører. På taket er det utført arbeid av faglært håndverker med utskifting av luftehette og mønnekam, samt inspeksjon av taktekkning.

Arbeid utført av

TH Blikk AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulighet for å leie ut kjellerleilighet, som er ikke godkjent. Mangler intern tilgang fra huset til leiligheten for å blir godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har innredet og utvidet deler av underetasjen for bruk som utleiedel. Jeg tror ikke det er innmeldt, men tør ikke å gi 100% svar på dette. Nåværende eier har ikke foretatt bygning eller bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere - boligplan er ikke oppdatert i kommunen, pga fjerning av trapper fra stue til kjelleren. Har ikke hørt noe mer om dette siden Juni-Juli 2022

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

Beskrivelse

Redskapsbod og altan er oppført uten søknad til kommunen og overstiger arealet som er tillatt for tiltak uten søknadspåkt. De brukes som del av eiendommen, mer er ikke godkjent av kommunen og telles som ikke godkjent/ikke søkt

Document reference: 1802250109

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2022. I samme år ble det utført oppgradering av stue med nye vegger, skjult elektrisk anlegg og ekstra isolasjon på deler av yttervegg. Det ble også installert ny vindu og terrassedør. Redskapsboden ble bygget av eier i 2022 etter veiledning fra fagperson. Det er observert noe overflatemugg på enkelte vegger i boden. Vinduet i stuen ble levert med skade på trerammen; reklamasjon ble sendt til leverandør, og reparasjonen ble utført av eier etter råd fra produsenten. I 2023 ble to av tre soverom samt gangen mellom disse og toalettet oppgradert. Det ble lagt skjult elektrisk anlegg, satt opp Walls2Paint-plater, gipset tak, og veggene ble etterisolert med 10 cm for bedre lydisolasjon. Alle innvendige dører ble skiftet til mer lydtette modeller. Terrassen ble utvidet i 2023 for å gi direkte utgang fra hovedsoverommet. I forbindelse med dette ble vindu og dør i hovedsoverommet skiftet ut. Tidligere har det vært setningsskader (signing) på baksiden av garasjen. Problemet ble utbedret av tidligere eier ved støping av nytt fundament / fot. Dette har ført til synlige sprekker i garasjens murverk, men stabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. I 2024 bygde eier et dekkområde og seks plantekasser (ca. 1,9 x 4 meter hver) for dyrking av grønnsaker og blomster. Kassene er fylt med grener, løv, papp og jord for naturlig kompostering over tid. Alt arbeid er utført på forsvarlig måte og etter beste evne, uten endringer i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandar Charlz Strand	2076d44301cef1693011a6 f0b0136a001b75e31f	21.10.2025 16:07:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krasimira Hristova Borisova Strand	66b4a4c0906a4b9c5afe1 e1d528683331867c9aa	21.10.2025 16:09:17 UTC	Signer authenticated by One time code

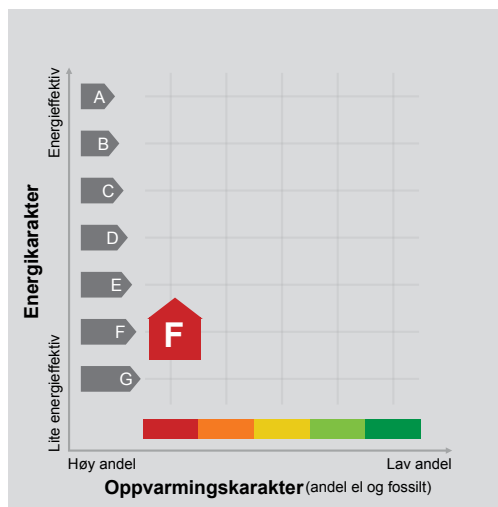
Document reference: 1802250109

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

ENERGIATTEST



Adresse	Steinbakken 40
Postnummer	8610
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	174
Bygningsnummer	12027834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182951
Dato	22.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

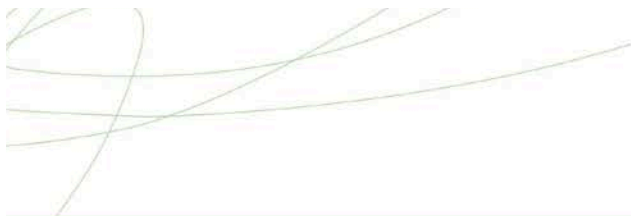
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 123
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

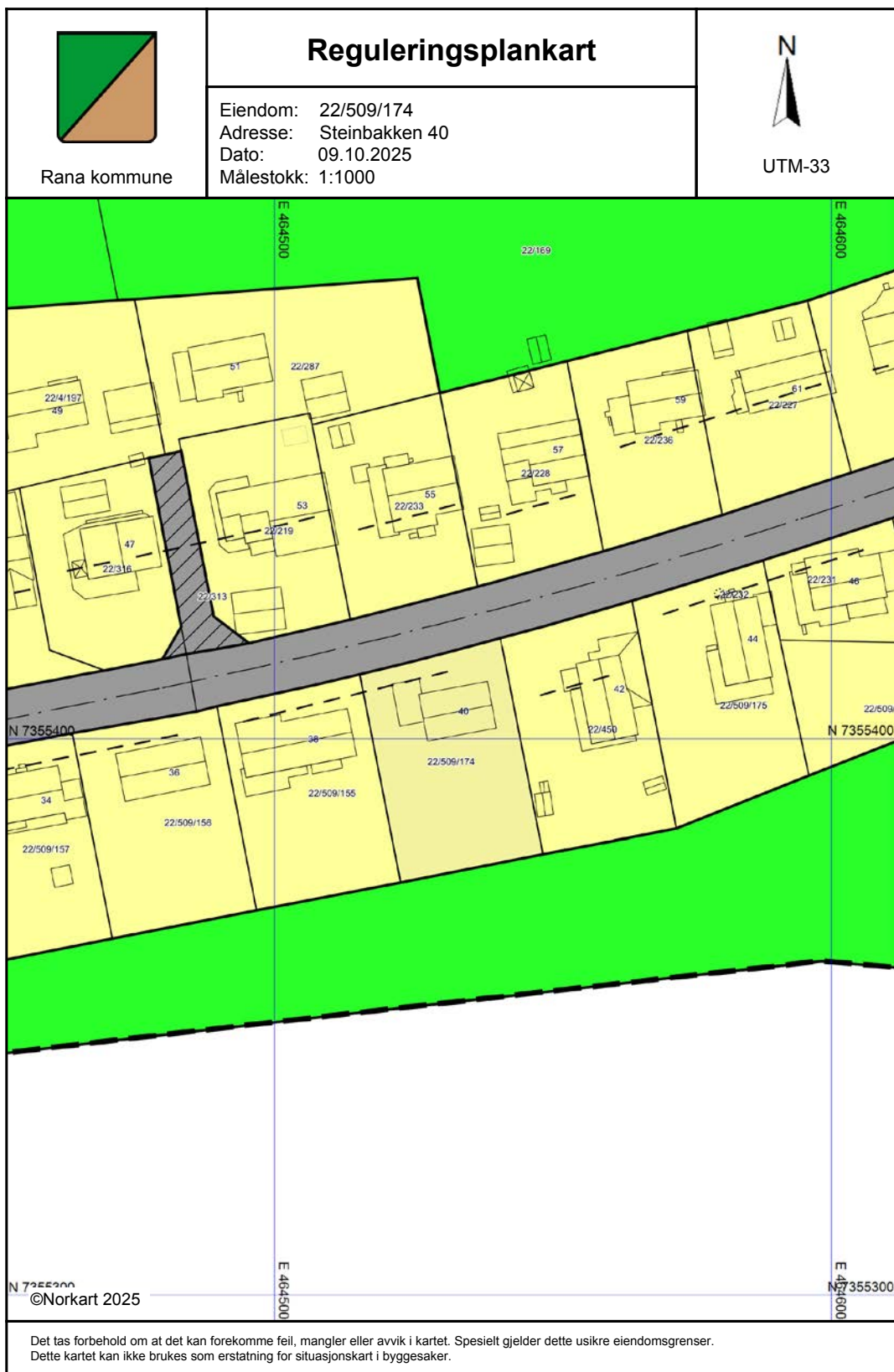
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtengrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje

Topographic map showing a residential area with buildings, roads, and contour lines. A red rectangle highlights a specific building (40). The map includes a legend for road types and a scale bar (20 m).

Legend:

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

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA. M



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 09.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	509	Festenr.	174	Seksjonsnr.	
Adresse	Steinbakken 40, 8610 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	1012.1
Etablert dato	05.02.1969	Historisk oppgitt areal	1012,6
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	06.03.2012 06.03.2012	10/2112 89/2010	Tinglyst 13.03.2012	22/12 (-263472,3), 22/509 (263472,3), 1833-22/12/83 (Tidligere festegrunn) Mnrmangler, Mnrvannmangler, 22/1, 22/4, 22/4/305, 22/4/344, 22/4/346, 22/12/88, 22/12/95, 22/12/96, 22/12/102, 22/12/103, 22/12/126, 22/12/162, 22/12/170, 22/12/195, 22/12/206, 22/12/363, 22/12/366, 22/18, 22/80, 22/166, 22/169, 22/184, 22/193, 22/207, 22/210, 22/215, 22/216, 22/221, 22/229, 22/235, 22/253, 22/264, 22/271, 22/283, 22/343, 22/402, 22/413, 22/422, 22/427, 22/450, 22/463, 22/464, 22/465, 22/466, 22/467, 22/468, 22/469, 22/470, 22/472, 22/475, 22/476, 22/477, 22/478, 22/479, 22/485, 22/490, 22/494, 22/496, 22/504, 22/509/18, 22/509/86, 22/509/87, 22/509/89, 22/509/111, 22/509/115, 22/509/116, 22/509/121, 22/509/125, 22/509/132, 22/509/137, 22/509/140, 22/509/141, 22/509/142, 22/509/143, 22/509/144, 22/509/145, 22/509/150, 22/509/151, 22/509/154, 22/509/155, 22/509/156, 22/509/157, 22/509/158, 22/509/159, 22/509/161, 22/509/163, 22/509/164, 22/509/165, 22/509/166, 22/509/167, 22/509/168, 22/509/169, 22/509/171, 22/509/174, 22/509/175, 22/509/177, 22/509/178, 22/509/180, 22/509/181, 22/509/183, 22/509/187, 22/509/192, 22/509/194, 22/509/196, 22/509/199, 22/509/200, 22/509/201, 22/509/207, 22/509/247, 22/509/248, 22/509/249, 22/509/252, 22/509/306, 22/509/308, 22/509/309, 22/509/328, 22/509/343, 22/509/344, 22/509/345, 22/509/346, 22/509/348, 22/509/349, 22/509/350, 22/509/351, 22/509/352, 22/509/353, 22/509/355, 22/509/356, 22/509/357, 22/509/359, 22/509/361, 22/509/362, 22/509/365, 22/509/367, 22/509/368, 22/509/369, 22/509/371, 22/509/372, 24/5, 24/12, 24/61, 24/69, 24/88, 24/107, 24/115, 24/115/67, 24/130, 24/185, 24/217/1, 24/217/2, 24/313, 303/1
Omnummerering	06.03.2012	10/2112	Tinglyst	22/509/174
Omnummerering	06.03.2012		10.05.2012	
Etablering av feste	05.02.1969			22/12/83 (-1012,6), 22/509/174 (1012,6)
Etablering av feste	05.02.1969			22/509/174 (1012,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355396.27	464528.28	0	Ja	1012.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RANA KOMMUNE S872418032	Fester (F) 1/1	Postboks 173 8601 8601 MO I RANA	
BORISOVA-STRAND KRASIMIRA F230491*****	Framfester (F1) 1/2	Steinbakken 40 8610 8610 MO I RANA	Bosatt (B)
STRAND ALEKSANDAR CHARLZ F291188*****	Framfester (F1) 1/2	Steinbakken 40 8610 8610 MO I RANA	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Steinbakken 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8610 MO I RANA	Kirkesogn	10030201 Gruben
Grunnkrets	307 Steinbakken	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	3 Gruben		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12027834		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.07.1969

1: Bygning 12027834: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.07.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	89
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.11.1968	23.08.1995
Tatt i bruk	04.07.1969	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinbakken 40	H0101	22/509/174	105	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	109	0	109	0	0	0
U01	0	70	0	70	0	0	0

F E S T E K O N T R A K T

Rana kommune bortfester til

Per AulieDagbok nr. 530 19 70 5/2
Rana sorenskriverembetetomt nr. 44 på boligområdet Østre Steinbakken, Gruben.

Tomten er beliggende på det område som Rana kommune har festet hos Skogforvaltningen, og som har betegnelsen tomt nr. 83 av gnr. 22, bnr. 12 og 31 i Rana, kfr. festekontrakt av 26/3 1956. Videre er 30,5 kvm. utgått fra gnr. 22, bnr. 232 som Rana kommune har kjøpt fra Jernverket.

Festet skjer på følgende vilkår:

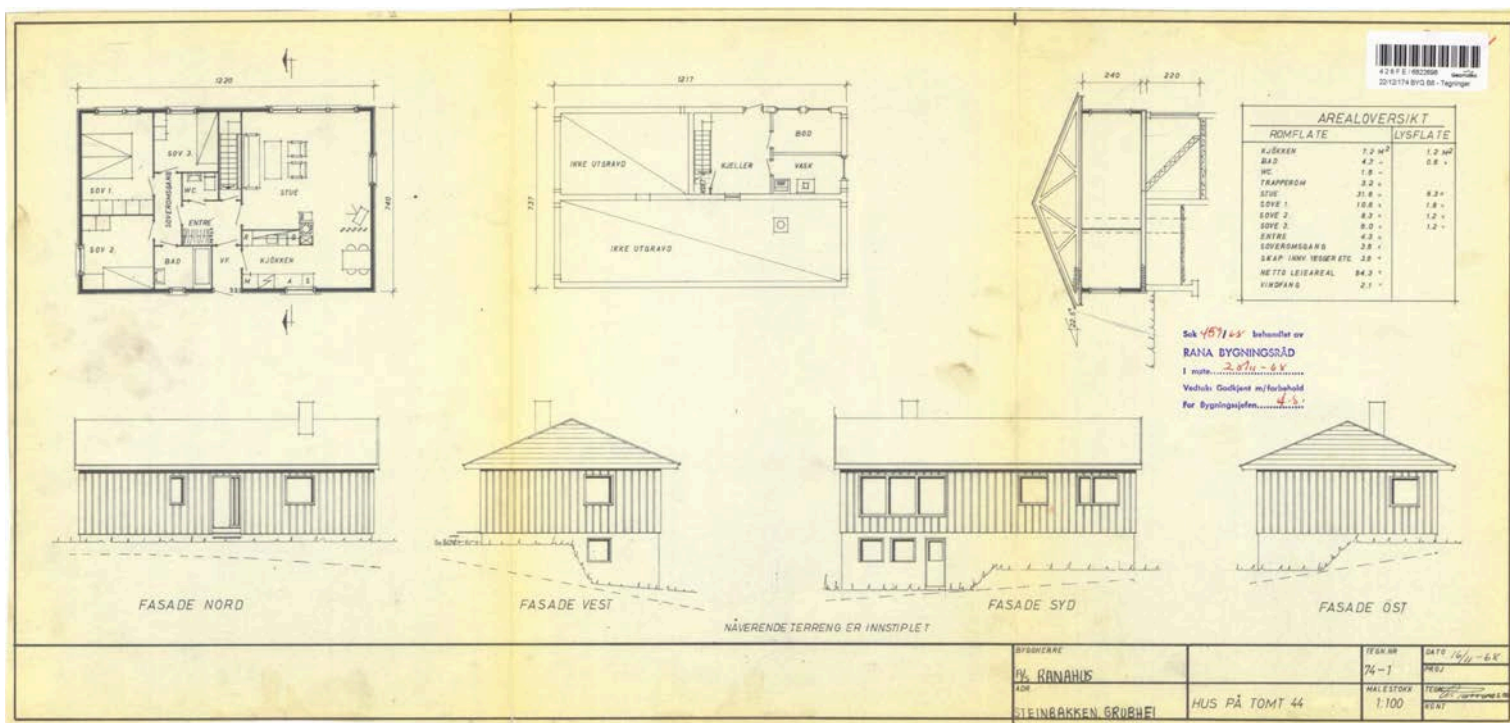
1. Tomten er av bygningsvesenet utgått i marken, men målebrev vil bli utstedt senere.
Tomtens areal er oppgitt til 1.012,9 kvm.
2. Festetiden er 90 år fra 1/7 1968.
3. Festeavgiften er iflg. pristakst kr. 0,22 pr. kvm. for 982,4 kvm. og kr. 0,25 for 30,5 kvm. Den årlige festeavgift blir da kr. 223,-. Avgiften betales ukrevet hver 1. juli.
4. Gjerdeplikt påhviler festeren.
5. Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen panterett i de bygninger som oppføres på tomte.
Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er kommunen berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift, og å sette bygningene til tvangsauksjon.
6. Forevrig gjelder de bestemmelser som er inntatt i festekontrakten mellom skogforvaltningen og Rana kommune, så langt de passer.
7. Utgiftene med utstedelse av målebrev, festekontrakt, pristakst, tinglysing m.v. bæres av festeren.
8. Så lenge det hviler lån på bygningen på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:
 1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
 2. Tomte ikke kunne forlanges ryddiggjort.
 3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten etter lovlig skjønn, med mindre Husbanken samtykker i dette.
 4. Husbanken eller kommunen i tilfelle feste-ledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
 5. Den forbeholdte panterett for festeavgiften i eiendommen gjelder kun forfallede festeavgift for ett år foruten retten til framtidige festeavgifter.

MO I RANA, den 15. desember 1969

Som bortfester:
RANA KOMMUNE

Som fester:

Per Aulie





4 2 8 F B / 6822695
Geomatikk
22/12/174 BYG B1 - Ferdigattest

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for ~~herre~~ A/S Renshus
utførte byggearbeide på tomt nr. 44, Steinbækken, Grubhei
b.nr.

nemlig enebolig.

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

Gjenstående arbeider: Ingen.

RANA BYGNINGSVESENÅ den 4. juli 1969.

Bjørn Hømmø

bygningssjef

B. Østerdal

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no	Dato: 10.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	22	Bnr:	509	Fnr:	174	Snr:	
Adresse:	Steinbakken 40, 8610 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Inaktiv	0		2018	2022

Kommentar: Ved oppmøte for feiing i 2022 ble det registrert at det ikke lenger var installert ildsted på skorsteinen. Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101		2022	2022

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 (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Steinbakken 40 - Nabolaget Gruben skole/Grubåsen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lomtjønnveien Linje 1, 373	8 min 0.7 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	10 min 5.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	17 min

Skoler

Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	8 min 3.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	9 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Grubhei	14 min
-----------------------	--------

«Trivelige omgivelser og kjempelite trafikk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

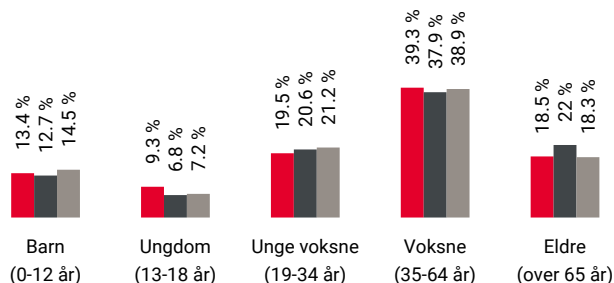
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gruben skole/Grubåsen	730	325
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Englia barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.5 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Revelheia barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Gruben PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	17 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



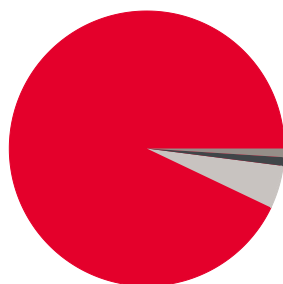
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽	Gruben/steinbakken grusbane	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Gruben Idrettspark	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1 km	
🚴	Feel24 Mo Gruben	11 min	🚶
🚴	Feel24 Mo AMFI	10 min	🚗

Boligmasse



92% enebolig
1% rekkehus
1% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Byporten Mo i Rana

9 min 🚗



Apotek 1 Mo Handelspark

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



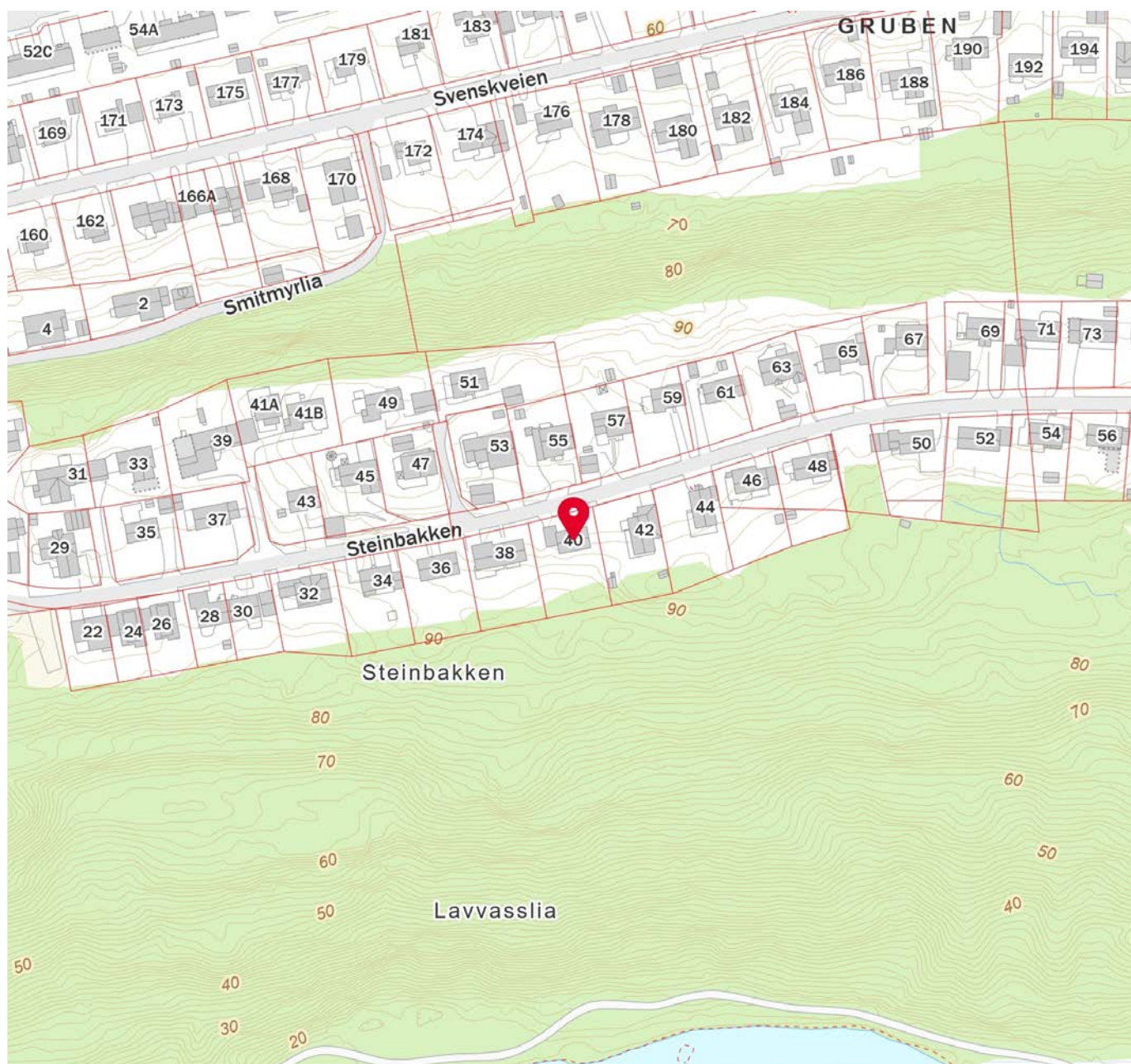
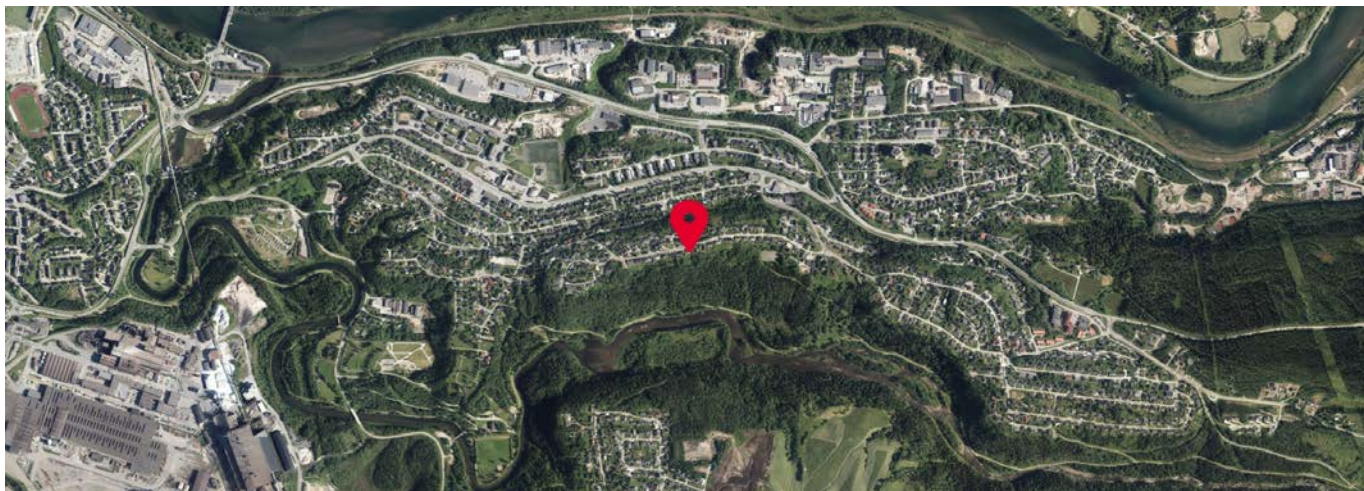
0%

44%

Gruben skole/Grubåsen
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinbakken 40
8610 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre