



aktiv.

Myraveien 35, 8622 MO | RANA

**Stor penthouseleilighet med
ekstremt bra beliggenhet! 2 bad, 3
soverom, heis, garasjeplass,
panoramautsikt og masse sol!**



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 9 875 000,-
Omkostn.:	Kr 18 740,-
Total ink omk.:	Kr 9 893 740,-
Felleskostn.:	Kr 4 766,-
Selger:	Myravegen 35 A/S
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2021
BRA-i/BRA Total	131/137 kvm
Tomtstr.:	703.6 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	9
Gnr./bnr.	Gnr. 20, bnr. 801
Snr.	4
Andelsnr.:	4
Oppdragsnr.:	1802240103

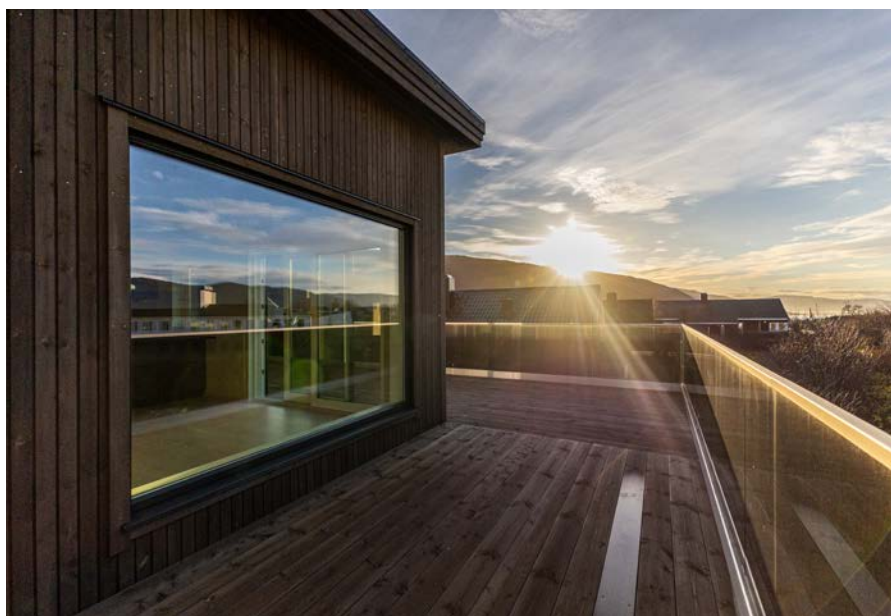
Stor penthouseleilighet med ekstremt bra beliggenhet! 2 bad, 3 soverom, heis, garasje plass,

Nå presenteres en stor, sjelden penthouseleilighet med følgende fasiliteter.

- Ferdigstilt 2021-2022(bygd etter TEK 17)
- 137kvm BRA!
- Herlig, romslig terrasse på ca. 45kvm
- Heis fra bunn til topp
- Nydelig lys/solforhold
- Panoramautsikt
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Kjøkken fra velrenommerte drømmekjøkken og eksklusive hvitevarer
- Ekstra romslig garasje plass
- 2 bad
- Det er kun denne leiligheten som er i toppetasjen
- Romslig, innvendig bod på ca. 5kvm

I tillegg så er det følgende og mulige fordeler ved kjøp:

- Stress mindre og overta din nye bolig når du først har fått solgt egen bolig(enkle kriterier gjelder)
- Vi kan ta din bolig i bytte(avtales nærmere)
- Grunnet byggets energieffektivitet, så kan man søke om Grønt boliglån med gunstigere lånebetingelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Energiattest	72
Nabolagsprofil	82
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 131 m² Entré/gang, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soveromsgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Teknisk rom/ bod

BRA-e: 6 m² Teknisk rom på 4 m² ute i trappegang, Bod på 2 m² ute i trappegangen

TBA fordelt på etasje

3. etasje

45 m² Terrasse/balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

703.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flat felles tomt. Asfaltert innkjørsel/gårdsplass. Betongheller foran inngangspartiet.

Beliggenhet

Toppleilighet med helt rå beliggenhet!

Nydelig panoramautsikt, både mot Mofjellet, havet og mye mer.

Solen omkranser eiendommen stort sett hele tiden, og akkurat denne leiligheten har solen på terrassen fra tidlig formiddag til sent om kvelden, sommerstid.

Se vedlagt bilde av solgang den 1. Juli.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde like øst for Sankthanshaugen i Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til byens mange fasiliteter og ca. 1 kilometer ned til sentrumskjernen/gågata.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgschooler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i 2. etasje i nybygd flermannsbolig. Til leiligheten følger det med en garasje i 1. etasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer samt noe lavblokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnas Hus (0-5 år)

Kirketunet barnehage (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Lygheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Sentrum.

Offentlig kommunikasjon

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

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

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning av typen Møre Royal.
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takbelegg av typen Isola Selvbygger.

Innhold

Andelsleilighet i 3. etasje: Entré, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 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:

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Denne løsningen er valgt av byggherre da ikke avtrekket over koketoppen skal påvirke ventilasjonsanlegget.

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

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utfør da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har ikke vært i bruk (nybygg).

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utfør da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har ikke vært i bruk (nybygg).

Markedsverdier som står i Tilstandsrapporten er basert på innskudd ved borettslagsmodell.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabeltv/internett, Fiberaksess.

Parkering

Parkering i egen romslig garasje og på felles tomt.

Diverse

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

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med entreprenøren. Dersom kjøper er

forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd.

Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med termostatstyrte varmekabler på baderommet, for øvrig vannbåren varme i gulv.

Energikarakter

A

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 9 875 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de

ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert i kabel-tv/bredbånd.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Renovasjonsavgift
- Forretningsførerhonorar/styrehonorar
- Avsetning vedlikehold
- Brøyting utvendig.
- Kabeltv/internett
- Rekvisita, porto,telefon trykksaker
- Heis
- Strøm fellesarealer

Felleskostnadene er stipulerte, og det tas forbehold om avvik/endringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 766

Sameiet

Sameienavn

Myraveien 35 Borettslag

Organisasjonsnummer

917 105 413

Andelsnummer

4

Om sameiet

Sameiet vil stiftes i forbindelse ved kjøp.

Det vil fremlegges standardiserte vedtekter, som kan tilpasses i sameiet etter behov.

Regnskap/budsjett

Utkast til budsjett for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 801, seksjonsnummer 4 i Rana kommune. Andelsnr. 4 i Myraveien 35 Borettslag med orgnr. 917 105 413

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/801:

28.11.2003 - Dokumentnr: 5998 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

24.10.2003 - Dokumentnr: 5248 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

24.10.2003 - Dokumentnr: 5248 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:666

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og

selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsplan for "Detljregulering for Myraveien, nordre del", plan-ID 2167. Ikrafttredelse 16.11.2017

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til

overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 875 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

18 740 (Omkostninger totalt)

29 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 893 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 904 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 906 940 (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 18 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,88% 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.

Oppdragsansvarlig

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

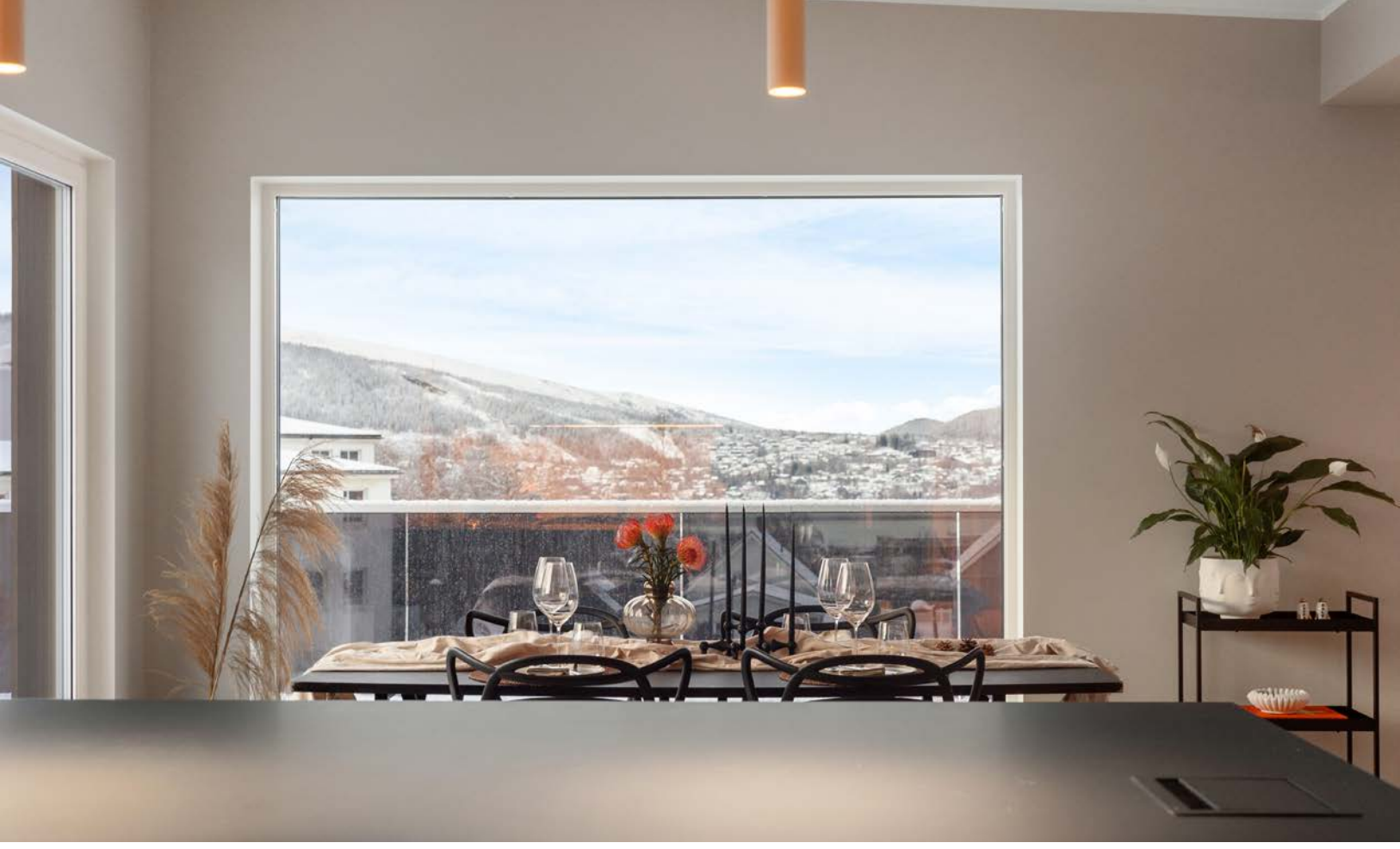
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

10.01.2025

























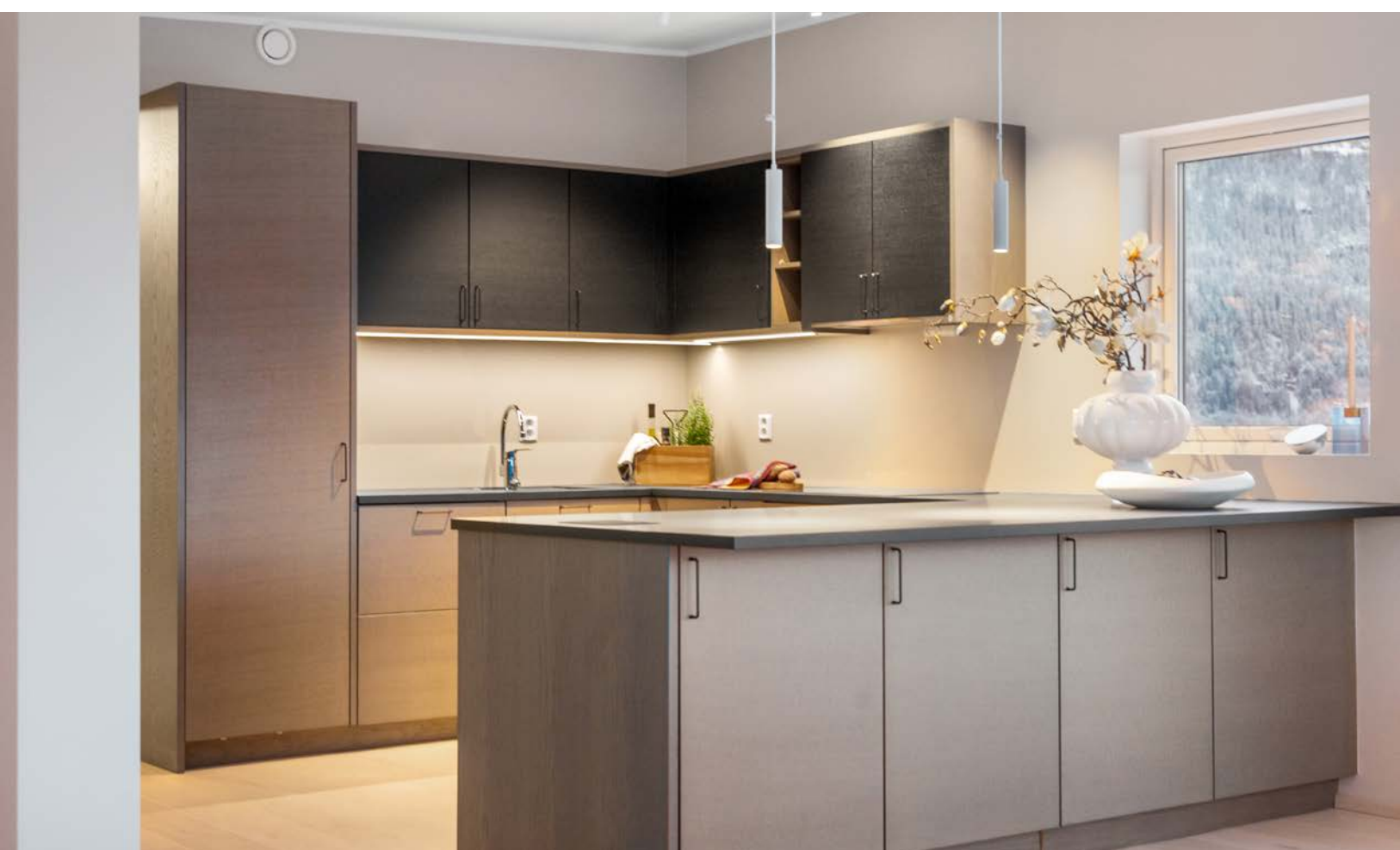


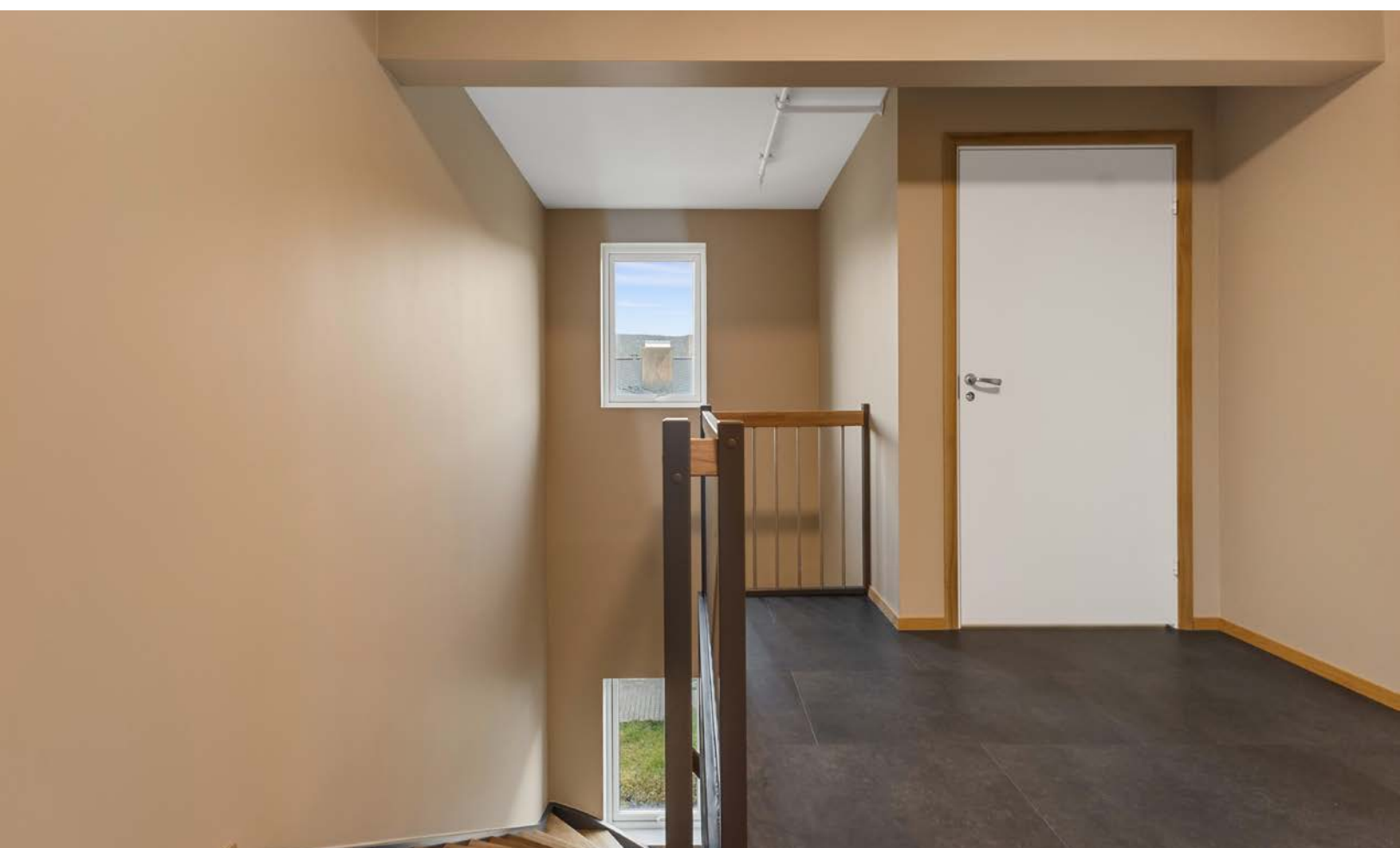










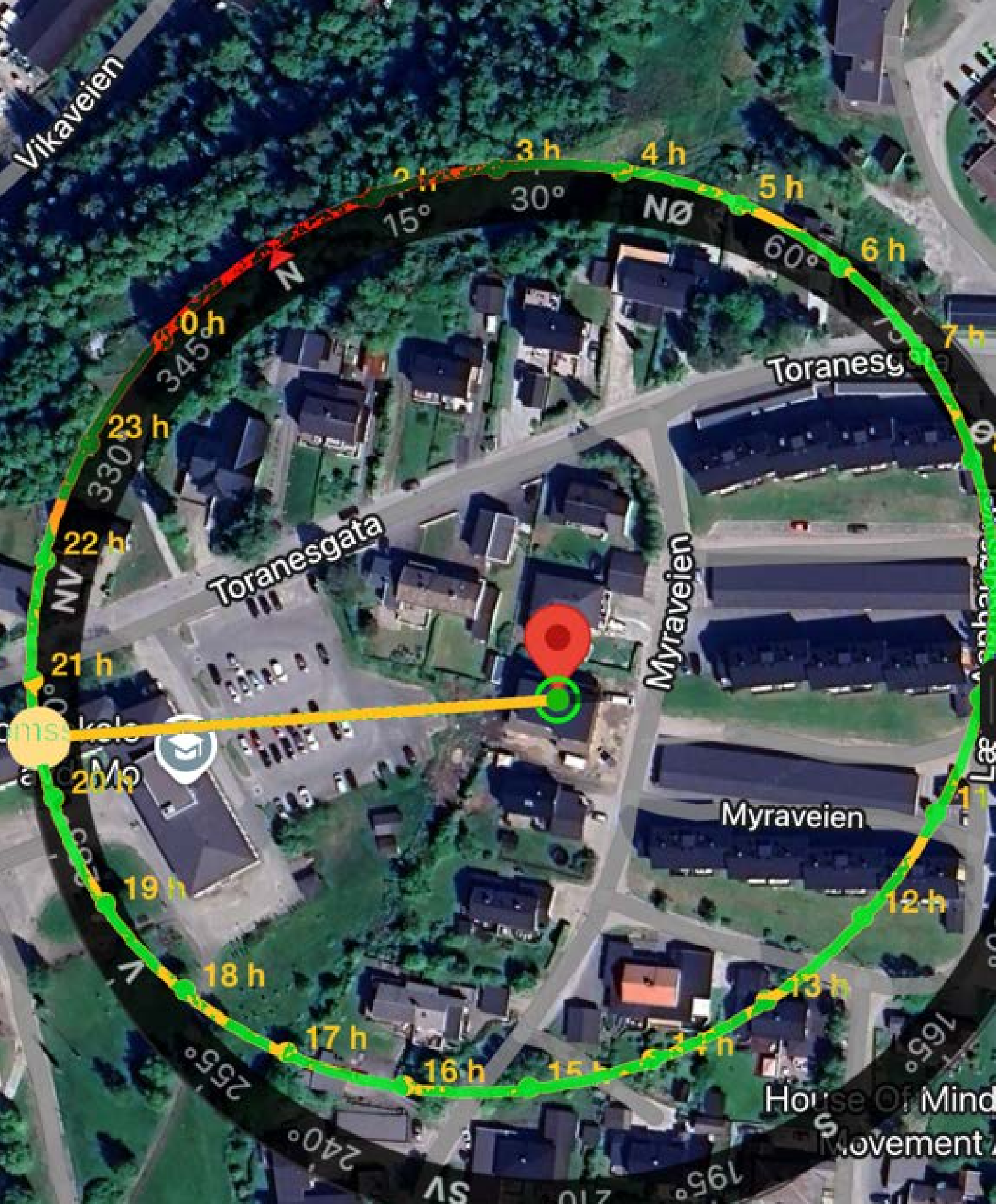












Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet i 3. etasje
- 📍 Myraveien 35, andel 4, 8622 MO I RANA
- 📖 RANA kommune
- # gnr. 20, bnr. 801
- # Andelsnummer 4

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 12315-1200

Referansenummer: KP7035

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakt**

VETNO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i 3. etasje

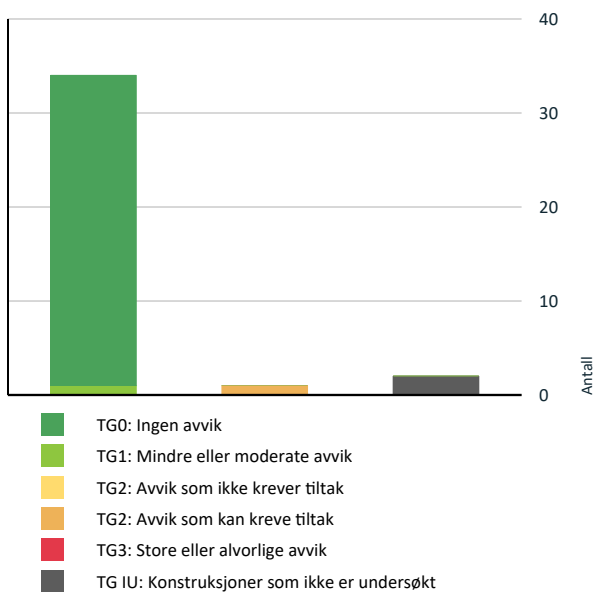
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst AS har av BK Byggmester AS (utbygger/byggherre) blitt engasjert i byggeprosessen, og da særlig i sluttfasen av prosjektet for å gå over den tekniske/handverksmessige utførelsen av bygget og de respektive leilighetene. Verdi Eiendomstakst AS har vært involvert i tilknytning flere befaringer, og særskilt kan nevnes den 16.09.2022 (sluttbefaring i byggeprosessen), den 02.11.2022 (ferdigbefaring) og den 18.11.2022 (siste ferdigbefaring/kontroll etter utbedring av påpekte mindre avvik). Den 30.04.2024 ble leiligheten besiktet på nytt, dette ifm. oppgradering av tilstandsrapportens gyldighet. Generelt har det vært særdeles lite å påpeke, og handverksarbeidet må sies å i all hovedsak være utført meget tilfredsstillende. Det vil likevel alltid være noen småting og sette fingeren på, noe som tilnærmet er uunngåelig selv i forbindelse med oppføring av nybygg. Hensikten fra BK Byggmester AS sin side med å leie inn Verdi Eiendomstakst AS som en 3.partskontrollør i byggeprosessen/sluttfasen, har vært å få eliminert/utbedret så mye som overhode mulig av eventuelle påpekte feil og mangler. Dette slik at hele bygget og de respektive leilighetene skal fremstå med minimalt av "avvik", dette i tillegg til å få opplyst og formidlet ovenfor kjøperne av de respektive leilighetene de eventuelle mindre avvikene som medfølger handelen. Dette kan enten være avvik som ikke lar seg rette eller ikke er økonomisk hensiktsmessig å rette. Ofte er slike avvik av visuell karakter, og eventuelle påpekte avvik fremkommer i så fall i denne rapporten. Det anbefales derfor å lese rapporten grundig – som alltid – i forbindelse med kjøp av eiendom. Som uavhengig og objektiv aktør i sakens anledning (utarbeidelse av denne tilstandsrapport), så ønsker vi alle parter i eierskiftet masse lykke til. Ved eventuelle spørsmål til denne rapporten, så er potensielle kjøpere av denne leiligheten alltid velkommen til å ta kontakt med oss (Verdi Eiendomstakst AS). Vi er i så fall å treffe på telefon 48 30 50 20 eller epost; post@vet.no. Besøk gjerne også vår hjemmeside www.vet.no for mer informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Denne løsningen er valgt av byggherre da ikke avtrekket over koketoppen skal påvirke ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
2021

Kommentar

Leilighetsbygget fikk igangsettingstillatelse fra Rana kommune den 20.02.2020. Grunnarbeider ble påbegynt i 2020 og det meste av bygget ble bygd i 2021/2022.

Anvendelse

Leiligheten er helt ny og har i så måte ennå ikke vært bebodd.

Standard

Leilighetsbygget og respektive leilighet har gjennomgående høy standard, og bygd iht. TEK17. For nærmere detaljer, les de neste sidene i rapporten grundig mht. beskrivelser og vurderinger av de ulike konstruksjonsdeler.

Vedlikehold

Leilighetsbygget og respektive leilighet er helt ny. Normalt vedlikehold utvendig vil i fremtiden bli ivaretatt via borettslaget. Innvendig vil man selv måtte besørge vedlikeholdet, som normalt.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takteking

Tak er utvendig tekket med takbelegg av typen Isola Selvbygger 3°. Denne type taktekke har en forventet levetid på minimum 30 år. Det bemerkes at taktekket ved befaring hadde avvik som utbygger i ettertid har bekreftet er utbedret i form av ny papp over der det var skader. Beslag og renneutkast er også utbedret. TG1 settes med bakgrunn i at taktekket er stedvis utbedret.

TG 0 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning av typen Møre Royal.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Pulttak takkonstruksjon av tre. Tak er isolert med 40 cm isolasjon i følge tegninger.

TG 0 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Vinduene er utvendig aluminiumskledde. Noe skjevheter i forhold ramme-karm (anslag) på det ene vinduet i soverom 1 og i soverom 2.

TG 0 Dører

Hovedinngangsdør: Malt tett isolert dør. Dørtelefon montert ved siden av inngangsdøren. Terrassedør: Malt isolert skyvedør av tre 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 45,0 m² med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 102 cm. Undergulv/membran med overliggende gulv av spaltbord. Adkomst via dør fra stuen.



Terrasse er oppført utenfor fasade sørvest og nordvest.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Gulv er tekket med parkett. Parkett i soveromsgangen er ikke lagt i symmetri med parkett i gangen.
Gulvvarme: Vannbåren varme.

Vegger er tekket med malte gipsplater.

Himlinger er tekket med malte gipsplater. Systemhimling i bod.



Bom under parkett i stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

Radon

Utbygger opplyser om at det er etablert radonsperre under boligen, og at dette er fagmessig utført.
Radontube plassert i teknisk rom i 1. etasje.

Eier har lagt ut et elektronisk radonmåleapparat (Wave1), og målingene ligger under grenseverdier.

Innvendige trapper

Felles trapp:

Åpne tretrapper med sving. Stående gelender og rekkverk.

Innvendige dører

Malte slette dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2022.

3. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Våtromspalter på vegger. Malte gipsplater i himling. Stedvis skyggekanter ved list vegg/himling.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Overflater Gulv

Belegg på gulvet.

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



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeblender.
Vegghengt toalett med innkasset systerne.
Dusjkabinett.
Laminert skrog med slette fronter. Belysning over speilet.

3. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utfør da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har ikke vært i bruk (nybygg).

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra 2022.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.
Bunnlister på veggplater er noe ujevnt montert.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Belegg på gulv.
De ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blande batteri.
Vegghengt toalett med innkasset sisterner.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speil.



Det er opplagt vann og avløpsrør for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har ikke vært i bruk (nybygg).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Parkett på gulv. Malte gipsplater på vegger og i himling.
Laminerte skrog med slette fronter. Det bemerkes at det er montert en felles front på kjøøl/fryseskapet (kjøleskapet må åpnes for å åpne fryser).
Laminerte benkeplater. Noe ujevnheter ved skjøt i benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kjøøl/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen.
Oppvaskkum av silgranit med ett-reps blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin. lekkasje sikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredning av merket DrømmeKjøkken og hvitevarer av merket AEG.



Kontroll av røropplegget under oppvaskkummen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Denne løsningen er valgt av byggherre da ikke avtrekket over koketoppen skal påvirke ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ikke nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 0 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert i bod.



Kontroll av fordelerskap.

TO 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

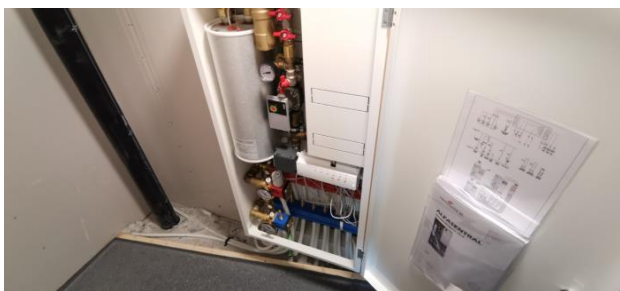
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair plassert i bod. Beslag over ventilasjonsanlegget er noe ufagmessig utført.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2022, plassert i teknisk rom

Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme i gulv.



Fordelerskap plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i teknisk rom.

Automatsikringer.

50 amp hovedsirkning.

Det bemerkes at taklyset i boden ute i trappegangen går på "fellesarealets strøm", dette til tross for at boden eksklusivt tilhører respektive leilighet i 3. etasje.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygget er oppført på slagg og løsmasser.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.

Terrenghold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

2021

Kommentar**Standard**

Garasjen holder enkel men god standard.

Vedlikehold

Leilighetsbygget og respektive garasje er helt ny. Normalt vedlikehold utvendig vil i fremtiden bli ivaretatt via borettslaget. Innvendig vil man selv måtte besørge vedlikeholdet, som normalt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Garasje på 26 m² i 1. etasje.

Betonggulv med grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning av typen Møre royal.

Leddport med portåpner.

Innvendig vegger og himling er tekket med gipsplater.

Garasjen har ingen etablert ventilasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/131 m²

Andelsleilighet i 3. etasje: Entré, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig	Markedsverdi uten fradrag	11 000 000
Kr 11 100 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Frdrag for andel felles gjeld	- 5 495 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	5 500 000

Markedsvurdering

Respektive leilighet ligger i 3. etasje (toppetasjen) i et helt nytt borettslag bestående av 4 leiligheter. Leilighetsbygget ligger i et veletablert boligområdet like øst for Mo ungdomsskole, om lag 250 meter fra Sankthanshaugen - byens mest populære boligområde. Fra eiendommen er det om lag 1 kilometer med bil til sentrum av Mo i Rana, mens det i gangavstand er ca. 800 meter ned til gågata midt i byen. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester etc. Fra eiendommen er det ca. 750 meter til Campus Helgeland og Nord Universitet midt i sentrum, samt om lag 2 kilometer til Polarsirkelen videregående skole. Gangavstand også til barnehage og barneskole, Moheia idrettsplass/ Badeland og Stålhallen idrettsanlegg.

Når et gjelder rekreasjonstilbud i form av turløyper for gåing/sykling samt oppkjørte skiløyper, så er det kun ca. 500 meter til starten av Klokkerhagen elvepark ved Skansen. Herfra går det fine turløyper innover langs elva mot Kjempeia.

Mo i Rana er et kjent knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparken og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Respektive leilighetsbygg er bygget av BK Byggmester AS, og respektive leilighet holder høy standard. Det er heis i bygget, lang solgang fra eiendommen, og leiligheten har også en stor altan/terrasse vendt både mot sørvest og nordvest på til sammen 45 m².

MOBO Helgeland BBL er forretningsfører for borettslaget.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann og Verdi Eiendomstakst AS mener er en riktig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport. Merk at markedsprisen som fremkommer på side 1 i rapporten er innskuddet, i tillegg kommer andel av fellesgjelden.

Sammenlignbare salg:

Nedenfor er det henvist til et utvalg av såkalte "sammenlignbare salg". Det bemerkes at felles for de fleste av disse andelsleilighetene, så er disse noen år eldre og omsatt på et "bruktmarked" (2. gangs salg).

I tillegg til nevnte "sammenlignbare salg" under, så har også undertegnede takstmann og Verdi Eiendomstakst AS sammenlignet både markedsprisene og kvadratmeterprisene med en rekke leiligheter i flere nybyggprosjekt. Blant annet kan nevnes; Strandgata borettslag (Strandgata og Thora Meyers gate), Kirkegata 7 borettslag, Fridtjof Nansens gate 8 borettslag og K2 borettslag (Søndre gate 3C). Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kaialundveien 12 ,8622 MO I RANA 107 m ² 2013 3 sov	09-07-2020	6 600 000	6 900 000	2 696 598	9 596 598	89 688
2 Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 124 m ² 2016 3 sov		6 000 000	7 600 000	3 500 000	11 100 000	89 516
3 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 114 m ² 2017 0 sov	08-12-2020	0	6 500 000	3 700 000	10 200 000	89 474
4 Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 123 m ² 2016 3 sov		7 400 000	7 400 000	3 500 000	10 900 000	88 618
5 Lars Meyers gate 23 ,8622 MO I RANA 116 m ² 2021 0 sov	12-12-2021	0	5 282 899	4 650 000	9 932 899	85 628
6 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 109 m ² 2017 3 sov		5 890 000	0	3 300 000	3 300 000	84 312
7 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 75 m ² 2018 2 sov		3 250 000	3 900 000	2 350 000	6 250 000	83 333
8 Petter Dass gate 1 ,8624 MO I RANA 102 m ² 2010 3 sov		5 200 000	5 000 000	2 855 010	7 855 010	77 010

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

Felleskostnader til borettslaget.	Kr.	274 056
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	6 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	280 000

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet i 3. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i 3. etasje	Kr.	8 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 9 370 000

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.	1 750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000

Kommentar

Tomteverdien for hele eiendommen er av takstmannen beregnet til kr. 5 450 000,-. Angitte tomteverdi (kr. 1 750 000,-) er beregnet ut i fra leilighetens størrelse sett opp imot det samlede totalarealet for de 4 leilighetene i borettslaget. Denne verdien er kun av "matematisk/ teknisk betydning", og har i så måte ingen betydning i forhold til fordelingen av tomtens eierskap som for dette borettslaget vil være likestilt for alle parter (felleseie).

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 markedstilpassning 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.

Merk:

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 100 000
--	------------	-------------------

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

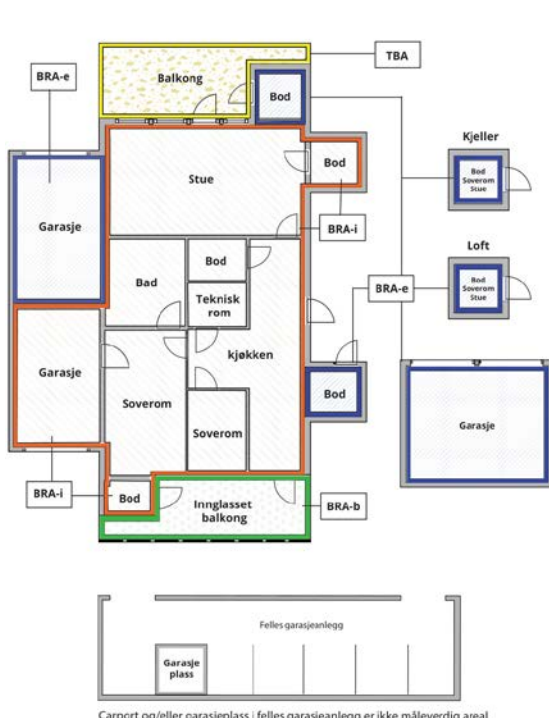
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Andelsleilighet i 3. etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	131	6		137	45		137
SUM	131	6			45		137
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soveromsgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Teknisk rom/ bod		Teknisk rom på 4 m ² ute i trappegang, Bod på 2 m ² ute i trappegangen

Kommentar

I tillegg til boligens eksklusive bruksareal, hører det også med en felles entré, teknisk rom, trappegang og heis i bygget. Arealet for felles trappegang i 1. etasje inkl. teknisk rom og heisrom er 21,3 m². Arealet for felles trappegang i 2. etasje inkl. teknisk rom og heisrom er også 21,3 m². Arealet for felles trappegang i 3. etasje (toppetasjen) er om lag 13 m². Dette da det tekniske rommet og boden tilhører eksklusivt leiligheten i 3 etasje. Se avsnittet under:

Det bemerkes at det hører med en eksklusiv bod ute i trappegangens toppetasje. Bodene er på ca. 2 m² og er medregnet i bruksarealet for respektive leilighet (BRA-e). Det bemerkes også at det tekniske rommet i trappegangens toppetasje er medregnet i bruksarealet for respektive leilighet (BRA-e). Dette rommet er på 4,0 m² og tilhører som nevnt toppleiligheten i sin helhet.

Skrånende himling i leiligheten gir en romslig takhøyde som strekker seg fra ca. 2,34 meter og opp til 2,84 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Leiligheten er helt ny og alt av byggematerialer, inventar/innrødding og tekniske installasjoner er fra perioden 2020-2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje (garasjeplan)		26		26			26
SUM		26					26
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (garasjeplan)		Garasje	

Kommentar

Respektive garasje, som også er den største i rekken, er garasjen lengst til høyre. Garasjen har et innvendig bruksareal på 26,1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjen er helt ny, i likhet med leiligheten og flermannsboligen for øvrig.

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)
Andelsleilighet i 3. etasje	127	10
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2022	Dag Ottar Mikalsen	Takstmann
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig MNT
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
16.9.2022	Dag Ottar Mikalsen	Takstmann
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jørgen Kulstad	Takstfullmektig MNT
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
18.11.2022	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig MNT
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
30.4.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	801		0	703.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myraveien 35 andel 4

Hjemmelshaver

Myraveien 35 Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/MYRAVEIEN 35 BORETTSLAG	917105413	H0301	MOBO Helgeland BBL	Myravegen 35 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
4	10 000	5 495 000	5 495 000 14.09.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde like øst for Sankthanshaugen i Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til byens mange fasiliteter og ca. 1 kilometer ned til sentrumskjernen/gågata.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsplan for "Detlregulering for Myraveien, nordre del", plan-ID 2167. Ikrafttredelse 16.11.2017.

Om tomten

Flat felles tomt. Asfaltert innkjørsel/gårdsplass. Betongheller foran inngangspartiet.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme i gulv.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning av typen Møre Royal.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takbelegg av typen Isola Selvbygger.

Parkering

Parkering i egen garasje og på felles tomt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i 2. etasje i nybygd flermannsbolig. Til leiligheten følger det med en garasje i 1. etasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer samt noe lavblokkbebyggelse.

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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
----------------	-----------------	-------------	-----------------------	---------------------

Ukjent

Kommentar

Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2022	Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	16.09.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	07.09.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Diverse samsvarserklæringer	22.11.2022	Samsvarserklæringer er under utarbeidelse.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	16.09.2022	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	22.11.2022	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	22.11.2022	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er under utarbeidelse.	Innhentet	0	Nei
Bilder	16.09.2022	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	03.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	22.11.2022	Dokumentasjon er under utarbeidelse.	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi AS	16.09.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	30.03.2020	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP7035>

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

B.K BYGGMESTER AS
Myraveien 35

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Myraveien 35, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: B.K BYGGMESTER AS
Målernummer: 6970631408591054
Anlegget ble sist kontrollert: 07.09.2022
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2042

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

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

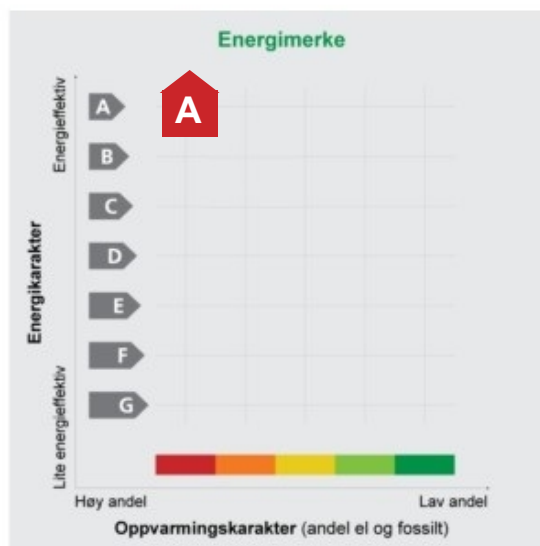
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

Adresse	Myraveien 35
Postnr	8622
Sted	MO I RANA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	801
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300780763
Bolignr.	H0301
Merkenr.	39202e61-81e4-49d8-a3b8-a8e2f8c966b7
Dato.	23.11.2022



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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.

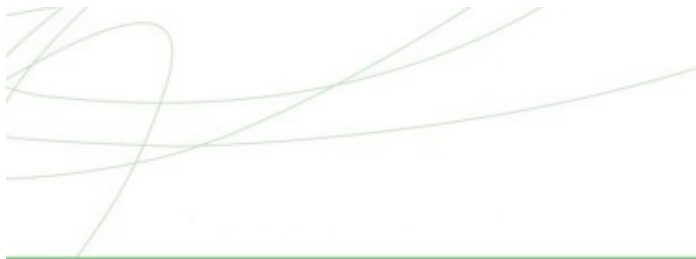
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2022

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 132

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myraveien 35
Postnr/Sted: 8622 MO I RANA
Bolignr: H0301
Dato: 23.11.2022 16:50:47
Energimerkenr: 39202e61-81e4-49d8-a3b8-a8e2f8c966b7

Gårdsnr: 20
Bruksnr: 801
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300780763

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 iff. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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. Kjøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjeleanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjeleanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

VEDLEGG TIL SØKNAD E 13



TEGNINGER, BEREGNINGER OG ØVRIGE PROSJEKTMATERIELL KAN IKKE NYTTES TIL PROSJEKTER DER VI IKKE DELTAR ELLER GIR TILLATELSE.

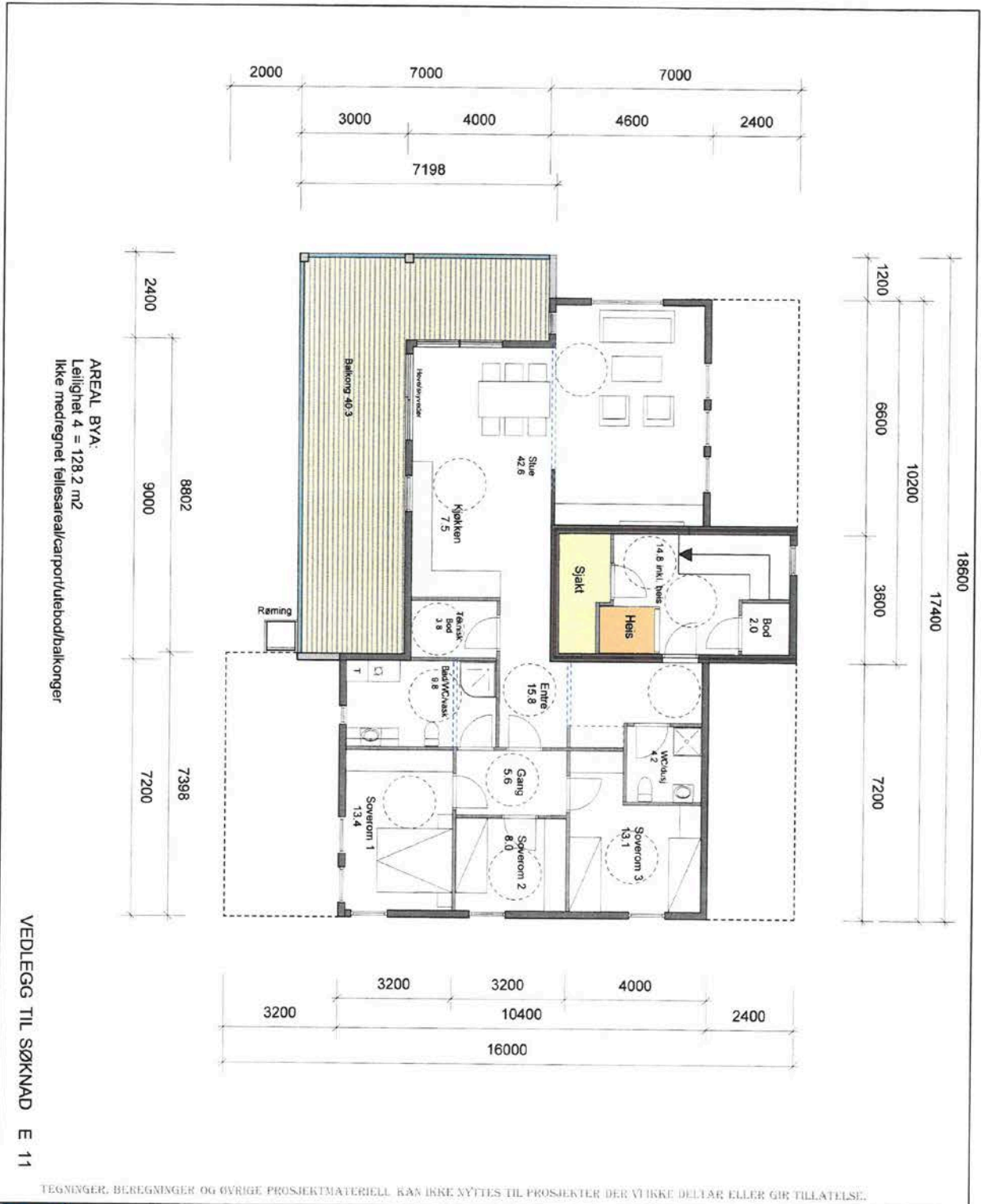
	Prosjekt No : 435 2019	TEGNINGEN VISER: FASADER Nordvest og Sørst		REV: Tegningsnr. og revisjonsdato
		Tiltakshaver: Myraveien 35 AS v/Bjørn R. Kristiansen Postadresse: Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana Byggeplass: Myraveien 35, 8622 Mo i Rana Kommune: Rana Kommune G. nr. 20 B. nr. 801 F.nr. --	Handverkeren Bygg og Utleie AS Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana e-post: info@handverkeren.no Tlf: 5127477 Fax: 5127478 mob: 90172226 Mailadresse: handverkeren@byggopp.no	MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG TIL SØKNAD E 14



TEGNINGER, BEREGNINGER OG ØVRIGE PROSJEKTMATERIELL KAN IKKE NYTTES TIL PROSJEKTER DER VI IKKE DELTAR ELLER GJØR TILLÆTSELSE.

	Prosjekt No : 435 2019	BOLIG m/4 leiligheter		TEGNINGEN VISER FASADER Nordøst og Sørvest		REF: Tegningsnr. og revisjonsdato
		Tiltakshaver: Myrsviken 35 AS v/Bjørn R. Kristiansen Postadresse: Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana Byggeplass: Myrsviken 35, 8622 Mo i Rana Kommune: Rana Kommune G nr. 20 B nr. 801 E nr. ---	 HandverkererBygg og Utleie AS Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana Egenbetj. kommunisondning Kartmanns Tlf: 75127477 Fax: 75127478 epost: 90172226 Mailadresse: handverkerer@byggogutleie.no	MÅLESTOKK 1 : 100	A 435 2019 007 18.03.2019 B 435 2019 007 28.08.2019 C 435 2019 007 01.03.2020 D 435 2019 007 30.03.2020 E F G H I	

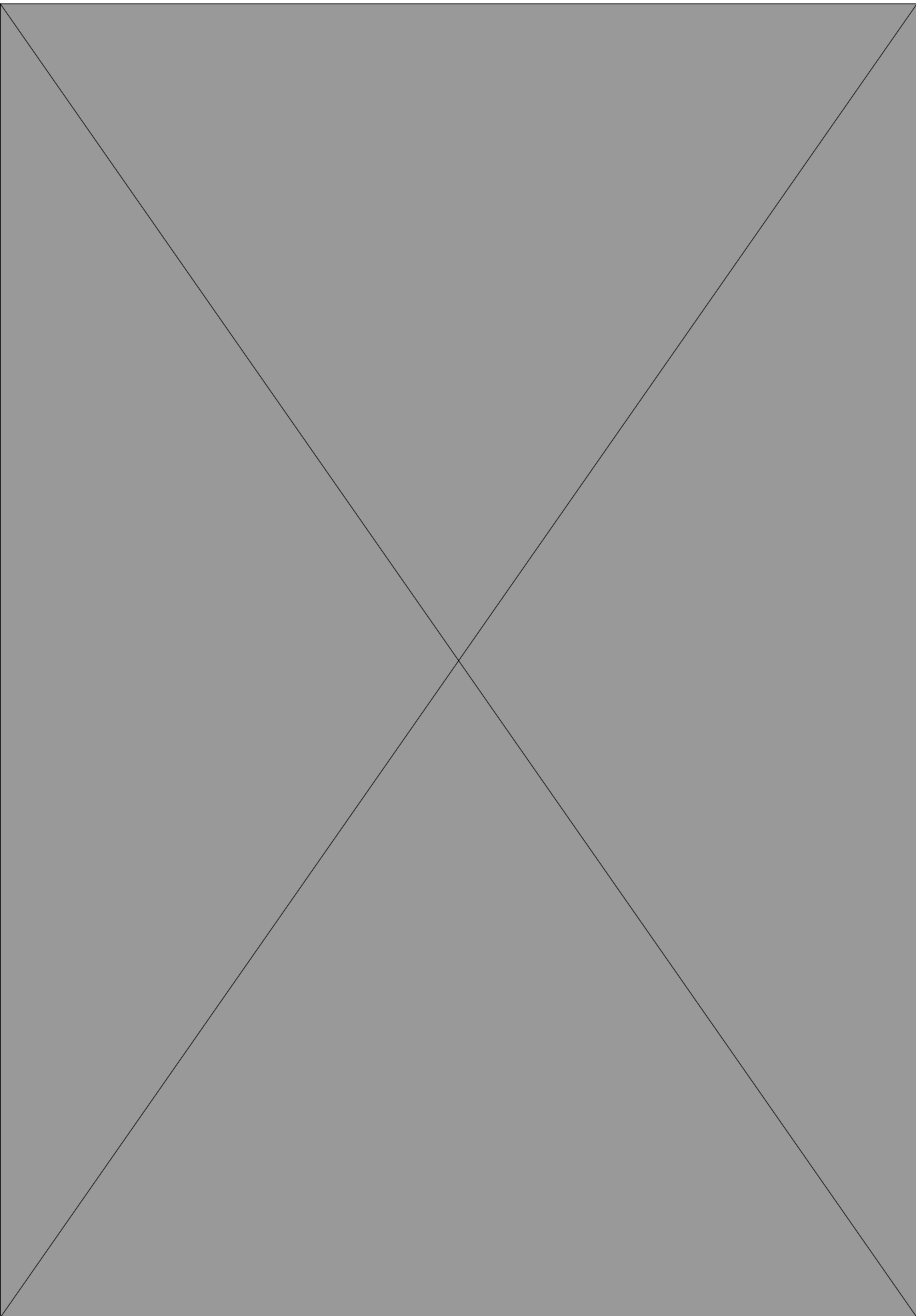


TEGNINGER, BEREGNINGER OG ØVRIGE PROSJEKTMATERIELL KAN IKKE NYTTES TIL PROSJEKTER DER VIRKKE DELTAR ELLER GIR TILLATELSE.

	BOLIG m/4 leiligheter Prosjekt No : 435 2019	TEGNINGEN VISER: Plantegning 3. etasje	REV: Tegningnr og revisjonsdato A 435 2019 004 18.03.2019 B 435 2019 004 30.08.2019 C 435 2019 004 01.03.2020 D 435 2019 004 30.03.2020 E F G H I
			MÅLESTOKK 1 : 100
Tilraskshaver: Myravien 35 AS v/Bjørn R. Kristiansen Postadresse: Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana Byggplass: Myravien 35, 8622 Mo i Rana Kommune: Rana Kommune G. nr. 20 B. nr. 801 F. nr. ---	Handverkeren Byggeservice AS Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana E-post: tommy@handverkeren.no Tlf: 75127477 Fax: 75127478 mob: 90172226 Mailadresse: handverkeren@byggoservice.no		

MYRAVEIEN 35	Driftsbudsjett	2025
Utgifter		
Forsikring		23 004
Kommunale avgifter		44 000
Eiendomsskatt		20 000
Renovasjonsavgift		18 000
Forretningsførerhonorar		38 080
styrehonorar		4 800
Avsetning vedlikehold		7 488
Brøyting, utv. Stell		9 120
Kabeltv/internett, Fiberaksess		4 800
Rekvisita, porto,telefon trykksaker		384
Heis		10 176
Strøm fellesarealer		9 504
Diverse		576
Sum utgifter		189 932









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myraveien 35
8622 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre