



aktiv.

Krøtabakken 5, 8614 MO | RANA

Koselig enebolig med svært barnevennlig beliggenhet. Nydelig utsikt, lang solgang og garasje.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 4 621 390,-
Selger: Jørgen Leiråmo
Anette Leiråmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total: 188/231 m²
Tomtstr.: 760.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 14
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 408

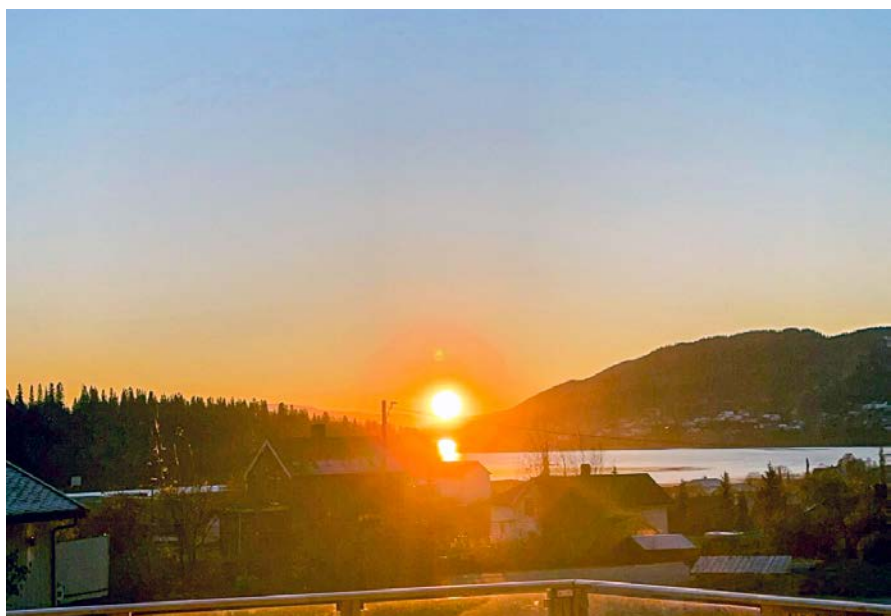
Oppdragsnr.: 1802240071

Koselig enebolig med svært barnevennlig beliggenhet.

- Svært barnevennlig med mange barnefamilier boende i gaten
- Lang solgang
- Nydelig utsikt mot havet
- Lite gjennomgangstrafikk
- Garasje og uthus
- 4 soverom
- 1 bad og separat vaskerom
- Romslig kjeller med god lagringsplass

Påkost:

- Yttertak fra 2020
- Terrasser på til sammen ca. 94 m²
- Pípen er innvendig rehabilitert
- Vaskerom/wc ble renovert i 2016
- Bad/wc ble renovert i 2010
- Kjøkkeninnredning fra 2012 med bla. Integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjon fra 2020 i hovedetasje og loftsetasje (ikke vaskerommet).
- Luft-til-luft varmepumpe
- Varmtvannsbereider på 287 liter
- Drenering fra 2021, og da i tillegg klargjort helt ut i gata med separering av drensvann/takkvann fra kloakken
- Forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	99
Energiattest	104
Nabolagsprofil	128
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 231 m²

TBA: 94 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Trappegang, Uinnredet kjellerrom 1 m/varmtvannsbereder, Uinnredet kjellerrom 2 m/ sluk i gulv, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré/gang, Hjemmekontor/mellomgang ned til kjelleretasje, Trapperom, Vaskerom/wc, Stue, Kjøkken m/ spise plass

2. etasje

BRA-i: 61 m² Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Mellomgang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

94 m² Terrasse/balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Det foreligger derimot bygningstegninger over tilbygget del (fasade vest) fra 1996/1997. Disse tegningene ser ut til å stemme. Det bemerkes likevel at plantegningene ikke er definert med rombenevnelser.

Alt tyder likevel at hensikten med tilbygget var å få et nytt/større inngangsparti samt en større stue inkl. spisestue i hovedetasjen.

I loftsetasjen vil det være naturlig at det var flere soverom som den gang var tanken selv tegningene altså ikke har rombenevnelser.
Dette til orientering. Det bemerkes at boligen også har et takoppløft fasade sør og en ark i loftsetasjen mot nord.

Dette kan være tilbygd/påbygd etter byggeår, men vites ikke av Eiendomsmegler, ei heller når dette eventuelt er gjort.

Eiendomsmegler anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/ brukstillatelse hos kommunen på dette.

Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/ utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Takhøyden i boligen er i stor grad under 2,20 meter:

Hovedetasje: Innvendige romhøyder er ca. 215-220 cm, dette med unntak av vaskerommet som har en romhøyde på 231 cm.

Loftsetasje: Innvendige romhøyder er ca. 208-235 cm, med skrått tak ned til knevegger ca. 112 cm over gulvet.

Kjelleretasje: Innvendige romhøyder er ca. 209-211 cm. Rømningsvei og lysinnslipp skal være ivarettatt i boligens hovedetasje og loftsetasje.

Kjelleretasjen har ingen rom for varig opphold og kravet til rømningsvei og lysinnslipp er i så måte her ikke relevant.

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Godkjent garasjetegning viser en takvinkel på 22 grader mens garasjen i realiteten har en takvinkel på ca. 34 grader. I tillegg er garasjen tegnet med et utvendig mål på 5,6 meter bredde og 6,8 meter dybde.

Realiteten er at garasjen har en bredde på 5,2 meter (dvs. 0,4 meter smalere) mens dybden er 7,8 meter (dvs. 1 meter dypere/lengre).

Dette utgjør at garasjen i dag er ca. 1 m² større enn den godkjente tegningen tilsier. Den godkjente tegningen fra 1989 viser også en "dobbelgarasje" i form av 2 garasjeporter mens denne garasjen har én port og i så måte å betrakte som en romslig enkelgarasje.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

Ikke søknadspliktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

760.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og tilnærmet flat tomt med plen.

Asfaltert innkjørsel og gårdsplass, samt forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ytteren, ca. 5 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. På Ytteren finnes skole, barnehage, butikker mm., samt kort avstand til tur- og rekreasjonsområder på Ytterenfjellet. Mo i Rana byr videre på et variert service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgschooler m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 1 1/2 etasje pluss kjeller. Til boligen hører det med en garasje og et uthus. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Ytteren barnehage (1-5 år)

Mjølan barnehage (1-5 år)

Selfors barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Selfors barneskole (1-7 kl.)

Ytteren skole (1-7 kl.)

Båsmo barneskole (1-7 kl.)

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014. Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.
Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Verditakst

Kr 4 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

2016.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja.

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

Ja. Sprekk i belegg på bad.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. montering av vegghengt toalett. flytting av utslagsvask på vaskerom, montering av vegghengt toalett. Ny lettvegg på bad. Caverion.

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

Ja, kun av faglært. Nye kloakkrør fra hus til kum. Ny vannledning inn til hus, må kobles i kum, når Kommunen skiller overvann/kloakk. Rør er skilt, ligger klart til omkobling. Fjellvang uteanlegg.

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

Ny drenering og isolering av grunnmur i 2021. utført av Fjellvang uteanlegg. Stoppeventil til vannintak ny i 2021.

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

Litt vann i garasje når det er snøsmelting.

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

Deler av Huset er fra 1946, det er en del skjevheter i gulv.

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

Ja, kun av faglært. Sikringskap oppdatert, ny Elbil lader montert. varmpumpe flyttet

på egen kurs. Caverion.

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

Ja.

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

Ja. El kontroll 2021.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Easee elbillader.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
For å gå fra tre til fire soverom ble loftsstue og WIC gjort om til soverom. El arbeid er gjort av Elektriker, lettvegger er gjort av ufaglært. Terasse utført av ufaglært.
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Nytt undertak og tak på hus og garasje Nye Takrenner, alt av beslag er også nytt Montering av ny skyvetettdør. alt utført i 2020. Losvik Bygg.

Innhold

Enebolig: Entré, Hjemmekontor, 3 Trapperom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Gang, 4 Uinnredet kjellerrom.

Andre bygg: Garasje, Uthus.

Bruksareal andre bygg: 43 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:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det er ikke anlagt dampsperre på kaldloftet.

Det bemerkes at det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter på kaldloftet.

Stedvis noe fuktmerker i konstruksjonen, det ble fuktmålt i disse ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet har harde tettestrukturer, dette fører til lavere tetteevne.

Treghet ved lukking av enkelte vinduer i stuen/kjøkken.

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitte og har svekkelser i avtagbare sprosser.

Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk på vinduer fra 80-tallet.

Punkterte vinduer i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende veggmontert håndløper.

Det er montert plast under trappen (ned mot den uoppvarmede kjelleren), dette kan føre til kondens.

Skjevheter i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Dør til det sen soverommet subber noe mot gulvet.

Det bemerkes at det er en uisolert dør til den uoppvarmede kjelleren.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Stedvis utettheter i flisfuger ved døren.

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

Gulvet har fall mot sluk.

Manglende elastisk fug i overgang gulv-sokkellist.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Utetthet i sveiset skjøt.

Sprekk i belegget under toalettet.

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

Deler av gulvet er tilnærmet flatt samt deler av gulvet har motfall til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Avtrekk

Det er avvik:

Manglende deksel/glass foran belysningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Ved befaring, ble ikke luftingen av kloakken og stakepunkt lokalisert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Det er ikke luftespalter i eller under innvendige dører.

Begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik:
Usikkerhet angående fremtidig kostanden vedrørende omkobling i gata.
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i kjellergulvet. Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til byggeår.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:
Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmurer.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Eiendommen ligger innenfor et område som på NVE sine kart er betegnet som aksomhetsområde for ulike skred. Se NVE (temakart.nve.no) for nærmere info.
Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Generell info:
Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik:
Det nye vannrøret er ikke ferdig tilkoblet.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende rekkverk på platting ved garasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom gårds plass og inngangspartiet.

Trapper mangler gelender/håndløper.

Høyt trinn ned mot gårds plassen.

Trapp mellom terrenget og terrasse:

Trappen mangler gelender.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen (målt i entré/gang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 23 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 25 mm. I stuen ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 14 mm planavvik mens i hele stuerommet ble målt inntil 42 mm planavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i trappegang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. I hovedsoverrommet bak badet ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 15 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 25 mm planavvik. I det største soverommet fasade vest ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 18 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 21 mm planavvik.

Alle disse avvikene er større enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Stedvis åpen isolasjon i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.

Brannstige montert på fasade øst.

Monter røykvarslere i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Innvendig > Krypkjeller

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Den 7/12-20 så ble det utført el, kontroll av Linea med påfølgende tilbakemelding: Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken

avsluttes fra vår side. Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for

samfunnsikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke

utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Det foreligger også bla. samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra 16.02.2022 og 27.09.2021.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt Signal fiber.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Forsikringsselskap

JBF.

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).

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Det bemerkes at Energiattest er utført av selger er merket som uoffisiell.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 148

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 929 361

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 531 573

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 408 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/131/408:

21.12.1978 - Dokumentnr: 8765 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:131 Bnr:6

17.03.2008 - Dokumentnr: 223316 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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 frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Laukstø - Beltlia", plan-ID 8016. Ikrafttredelse 10.03.1977.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,00))

131 390,- (Omkostninger totalt)

4 621 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 390

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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

06.09.2024























































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Krøtabakken 5, 8614 MO I RANA
 RANA kommune
 # gnr. 131, bnr. 408

Markedsverdi

4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 19.07.2024

Oppdragsnr.: 12315-2054

Referansenummer: YQ6438

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Thea H Pedersen



**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 takstrappene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og nylig oppusset/renovert en hel del. Det er likevel viktig å merke seg at enkelte bygningsdeler fremdeles er av eldre dato. Enkelte mindre oppgraderinger/påkostninger må i så måte påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak ble skiftet i forbindelse med skifte av taktekket. Arbeidene ble utført av Losvik Bygg.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Stigetrinn og feieplatå til pipen.

Beslag og utstyr på taket er fra 2020.

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10-20 cm isolasjon. Vegger og himlinger i soverom er innvendig etterisolert med 5 cm. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

Undertak av rupanel.

Lufting i gavlveggspiss.

Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i bad/wc i loftsetasjen.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over vaskerommet.

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2016 i entre/gang. Vindu fra 1989 i vaskerommet. Vindu fra 1997 i kjøkken. Vinduer fra 1985 i stuen.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 1985 på bad/wc. For øvrig vinduer fra 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Hovedinngangsdør: Maltisolert dør med 2-ags isolerglassfelt fra 2021. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021.

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m².

Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrasserepos inkl.

inngangsparti-repoet. Den største terrassen (ca. 40 m²) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm.

Konstruksjon av impregnert tre, fundamentert på pilarer og betongfundament.

Terrassen er fra 2022, arbeidene ble utført av eier.

Trapp mellom gårdsplass og inngangspartiet:

Tett tretrapp med repos. av impregnert materiale.

Trapp mellom terrenget og terrasse:

Tett tretrapp av impregnert materiale.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg, parkett og laminat.

Stedvis knirk i gulv.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.

Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.

Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og mdf-himlingspanel.

Loftsetasjen ble overfalte oppusset i 2021.

Entre/gang ble sist oppusset i 2023.

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

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

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Pipen ble innvendig rehabilitert med røykrør av stål i 2012.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2012 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2020.

Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Blindkjellere (ingen inspeksjonsmuligheter) under tilbygde deler.

Hovedetasje: Malte/umalte heltre speildører.

Skyvedør med glassfelt mellom trappegang og stuen, tett skyvedør mellom entre/gang og hjemmekontor/mellomgang.

Loftsetasje: Malte heltre speildører til bad/wc, for øvrig malte formpressede speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc

Rommet ble sist pusset opp i 2016. Arbeidene ble utført av eier.

Vegger sist malt i 2023.

Vegger er tekket med malt tapet. Vegger ble sist malt i 2023.

Himling er tekket med mdf-himlingspanel. Denne type himlingspanel er ikke beregnet for våtrom.

Gulvet er tekket med fliser.

Plastsluk i gulvet delvis under vaskemaskinen

Ukjent membran.

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett fra 2023.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminerte vegghengte skrog med slette fronter fra 2023. Laminert benkeplate fra 2023.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.

Bad/wc

Baderommet ble sist pusset opp i 2010.

Arbeidene med gulvet ble utført av fagfolk/firma i følge tidligere salgsopplysninger.

Vegger er tekket med våtromsplater og fasade skifer.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk i gulvet under badekaret. Avløpet fra dusjkabinett er ledet direkte til avløpsrør.

To nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier.

Vegghengt toalett fra 2023.

Dusjkabinett.

Badekar med løveføtter og veggmontert blandebatteri.

Innredning med malte profilerte fronter.

Laminerte benkeplate. Belysning over speilet.

Baderommet har balanser ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Det er også en elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og mikrobølgeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blande batteri. Integrert oppvaskmaskin.
Overflater og kjøkkeninnredning er fra 2012.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran fra 1986 montert i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon fra 2020 i hovedetasje og loftetasje (ikke vaskerommet). Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i stue/kjøkken. Inndel fra 2011 og utedel fra ca. 2021.
Service ble utført i ca. 2021.
Varmtvannsbereider av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2016, plassert i kjeller.
El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer fra 2021 og måler.
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.
Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.
Brannstige montert på fasade øst.
Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereider).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang uteanlegg AS. I forbindelse med legging av ny drenering ble også grunnmurene utvendig isolert.

I forbindelse med etablering av drenering ble det klargjort helt ut i gata med separering av drenevang/takkvann fra kloakken.
Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer av lettklinkerblokker under tilbygget del fra 1997.

Forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang Uteanlegg AS.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng (hovedsakelig på baksiden/oversiden av boligen).

Avløpsrør fra 2021 mellom tilkoblingspunkt og utvendig grunnmur.

I 2021 ble det lagt nytt vannrør fra tilkoblingspunkt og til kjelleretasjen (ikke ferdig tilkoblet).

Utvendig hovedstoppekran fra 2021.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	4 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Det foreligger derimot bygningstegninger over tilbygget del (fasade vest) fra 1996/1997. Disse tegningene ser ut til å stemme. Det bemerkes likevel at plantegningene ikke er definert med rombenevnelser. Alt tyder likevel at hensikten med tilbygget var å få et nytt/større inngangsparti samt en større stue inkl. spisestue i hovedetasjen. I loftsetasjen vil det være naturlig at det var flere soverom som den gang var tanken selv tegningene altså ikke har rombenevnelser. Dette til orientering.

Det bemerkes at boligen også har et takoppløft fasade sør og en ark i loftsetasjen mot nord. Dette kan være tilbygd/påbygd etter byggeår, men vites ikke av takstmannen, ei heller når dette eventuelt er gjort.

Verdi EiendomsTakt AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

Garasje

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

Godkjent garasjetegning viser en takvinkel på 22 grader mens garasjen i realiteten har en takvinkel på ca. 34 grader. I tillegg er garasjen tegnet med et utvendig mål på 5,6 meter bredde og 6,8 meter dybde. Realiteten er at garasjen har en bredde på 5,2 meter (dvs. 0,4 meter smalere) mens dybden er 7,8 meter (dvs. 1 meter dypere/lengre). Dette utgjør at garasjen i dag er ca. 1 m² større enn den godkjente tegningen tilsier. Den godkjente tegningen fra 1989 viser også en "dobbelgarasje" i form av 2 garasjeporter mens denne garasjen har én port og i så måte å betrakte som en romslig enkelgarasje.

Til orientering.

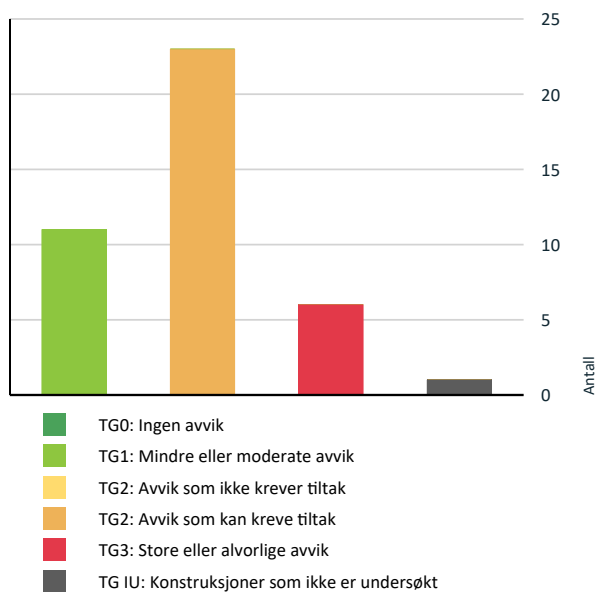
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke søknadspliktig.

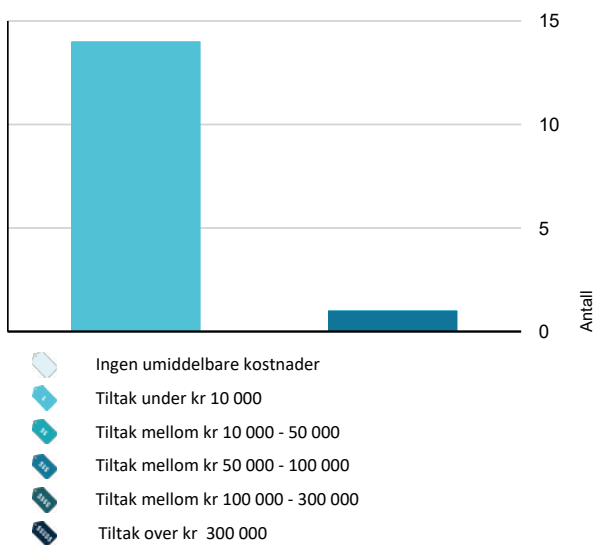
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Manglende rekkverk på plattform ved garasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom gårdsplass og inngangspartiet. Trapper mangler gelender/håndløper. Høyt trinn ned mot gårdsplassen.

Trapp mellom terrenget og terrasse: Trappen mangler gelender.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen (målt i entré/gang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 23 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 25 mm. I stuen ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 14 mm planavvik mens i hele stuerommet ble målt inntil 42 mm planavvik. Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i trappegang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. I hovedsoverrommet bak badet ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 15 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 25 mm planavvik. I det største soverommet fasade vest ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 18 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 21 mm planavvik.

Alle disse avvikene er større enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Stedvis åpen isolasjon i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.
Brannstige montert på fasade øst.
Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det er ikke anlagt dampsperre på kaldloftet.
Det bemerkes at det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter på kaldloftet.
Stedvis noe fuktmerker i konstruksjonen, det ble fukt målt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.
Tregghet ved lukking av enkelte vinduer i stuen/kjøkken.
Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitte og har svekkelser i avtagbare sprosler. Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk på vinduer fra 80-tallet.
Punkterte vinduer i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende veggmontert håndløper.
Det er montert plast under trappen (ned mot den oppvarmede kjelleren), dette kan føre til kondens. Skjevheter i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør til det sen soverommet subber noe mot gulvet.
Det bemerkes at det er en isolert dør til den uoppvarmede kjelleren.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis utettheter i flisfuger ved døren.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Manglende elastisk fug i overgang gulv-sokkellist.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlistor og tilhørende tetting.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utetthet i sveiset skjøt.
Sprekk i belegget under toalettet.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Deler av gulvet er tilnærmet flatt samt deler av gulvet har motfall til sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett mellom benkeplater og vegger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende deksel/glass foran belsningen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Ved befaring, ble ikke luftingen av kloakken og stakepunkt lokalisert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke luftespalter i eller under innvendige dører.
Begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet angående fremtidig kostanden vedrørende omkobling i gata.
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i kjellergulvet. Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til byggeår.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmurer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område som på NVE sine kart er betegnet som aksomhetsområde for ulike skred. Se NVE (temakart.nve.no) for nærmere info.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Generell info:

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det nye vannrøret er ikke ferdig tilkoblet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar

Byggeår opplyst av tidligere eier, og bekreftet tatt den 15.06.1950 i bruk iht. Statens Kartverk. Boligen er senere (90-tallet) påbygd i flere etapper.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder god standard alder tatt i betraktning. Enkelte mindre oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Enkelte mindre oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Boligen ble i følge tidligere eier (ifm. tidligere takst i 2016) opplyst å være tilbygd med vaskerom i 1995 (fasade øst).
1997	Tilbygg	Boligen ble i følge tidligere eier (ifm. tidligere takst i 2016) opplyst å være tilbygd med ny entré/inngangsparti samt spisestue/større stue (fasade vest).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak ble skiftet i forbindelse med skifte av taktekket. Arbeidene ble utført av Losvik Bygg.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn og feieplata til pipen.
Beslag og utstyr på taket er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.



Kontroll av pipen over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10-20 cm isolasjon. Vegger og himlinger i soverom er innvendig etterisolert med 5 cm. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tetttiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av ytterkledningen.



Malingsavflassing i enkelte kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

Tilstandsrapport

Undertak av rupanel.
Lufting i gavlvegspiss.
Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i bad/wc i loftsetasjen.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det er ikke anlagt dampsperre på kaldloftet.
Det bemerkes at det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter på kaldloftet.
Stedvis noe fuktmerker i konstruksjonen, det ble fuktmålt i disse ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegning av dampsperre og etterisolering av kaldloftet bør vurderes.
Overvåk tilstanden.



Inspeksjon av kaldloftet.



Inspeksjon av kaldloftet.



Måling av isolasjonen i loftskillet.



Fuktmåling i takkonstruksjonen på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 2 Vinduer

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2016 i entre/gang. Vindu fra 1989 i vaskerommet. Vindu fra 1997 i kjøkken. Vinduer fra 1985 i stuen.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 1985 på bad/wc. For øvrig vinduer fra 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.
Treghet ved lukking av enkelte vinduer i stuen/kjøkken.
Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitte og har svekkelser i avtagbare sprosser. Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk på vinduer fra 80-tallet.
Punkterte vinduer i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av vinduer fra 80-tallet bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Malingsavflassing i utvendig beslag.

1 TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Maltisolert dør med 2-alsg isolerglassfelt fra 2021. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021.



Hovedinngangsdør. Noe malingsavskalling i døren. Liten utetthet mellom dørblad og karm (nedre hjørne).



Terrassedør.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m². Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrasserepos inkl. inngangsparti-repoet. Den største terrassen (ca. 40 m²) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av impregnert tre, fundamentert på pilarer og betongfundament. Terrassen er fra 2022, arbeidene ble utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende rekkverk på platting ved garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrasse sett fra innkjørselen.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp mellom gårdsplass og inngangspartiet:
Tett tretrapp med repos. av impregnert materiale.

Trapp mellom terrenget og terrasse:
Tett tretrapp av impregnert materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom gårdsplass og inngangspartiet.
Trapper mangler gelender/håndløper.
Høyt trinn ned mot gårdsplassen.

Trapp mellom terrenget og terrasse:
Trappen mangler gelender.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med beleg, parkett og laminat. Stedvis knirk i gulv.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.
Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel og mdf-himlingspanel.

Loftsetasjen ble overfalte oppusset i 2021.
Entre/gang ble sist oppusset i 2023.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen (målt i entré/gang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 23 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 25 mm. I stuen ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 14 mm planavvik mens i hele stuerommet ble målt inntil 42 mm planavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i trappegang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. I hovedsoverrommet bak badet ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 15 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 25 mm planavvik. I det største soverommet fasade vest ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 18 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 21 mm planavvik.

Alle disse avvikene er større enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Stedvis åpen isolasjon i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Åpen isolasjon bør tilfredsstillende tildekkes.

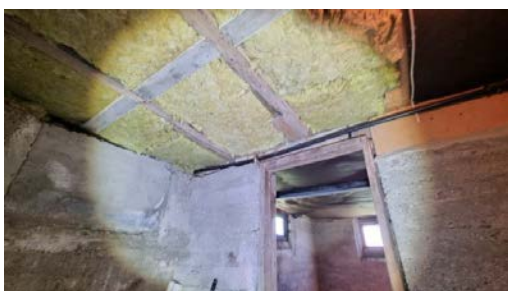
Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.



Åpen isolasjon i kjeller.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipen ble innvendig rehabilitert med røykrør av stål i 2012. Sotluke montert i kjeller. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2012 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2020.
Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.



Kontroll av sotluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

TG IU Krypkjeller

Blindkjellere (ingen inspeksjonsmuligheter) under tilbygde deler.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 3 Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje

Tett trapp med sving. Konstruksjon av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje.

TG 2 Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje

Malt tett tretrapp med sving. Trappeforner i inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Gelenderet har en høyde på ca. 94 cm

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende veggmontert håndløper.

Det er montert plast under trappen (ned mot den uoppvarmede kjelleren), dette kan føre til kondens. Skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Måling av lysåpninger i gelender.



Måling av høyden på rekkverk og gelender.

TG 2 Innvendige dører

Hovedetasje: Malte/umalte heltre speildører. Skyvedør med glassfelt mellom trappegang og stuen, tett skyvedør mellom entre/gang og hjemmekontor/mellomgang.

Loftsetasje: Malte heltre speildører til bad/wc, for øvrig malte formpressede speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til det sen soverommet subber noe mot gulvet.

Det bemerkes at det er en uisolert dør til den uoppvarmede kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montering av isolert dør til kjeller bør vurderes.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Rommet ble sist pusset opp i 2016. Arbeidene ble utført av eier.
Vegger sist malt i 2023.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet. Vegger ble sist malt i 2023.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel. Denne type himlingspanel er ikke beregnet for våtrom.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis utettheter i flisfuger ved døren.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Manglende elastisk fug i overgang gulv-sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheter bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i gulvet.



Sprekker/riss i flisfuger.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet delvis under vaskemaskinen
Ukjent membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk og membran bør påregnes i forbindelse med fremtidig renovering av rommet.



Sluket ble ikke besiktet tilfredsstillende ved befarings, da vaskemaskinen stod opp på slukristen.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett fra 2023.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte vegghengte skrog med slette fronter fra 2023. Laminert benkeplate fra 2023.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende trappegang. Det bemerkes at det er lagt byggeplast på begge sidene av skilleveggen.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble sist pusset opp i 2010. Arbeidene med gulvet ble utført av fagfolk/firma i følge tidligere salgsopplysninger.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater og fasade skifer.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlistor og tilhørende tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utetthet i sveiset skjøt.

Sprekk i belegget under toalettet.

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

Deler av gulvet er tilnærmet flatt samt deler av gulvet har motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Utettheter bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet.



Utetthet i sveiset skjøt.



Sprekk i belegget under toalettet.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under badekaret. Avløpet fra dusjkabinett er ledet direkte til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk ved fremtidig renovering av baderommet bør påregnes.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier.

Vegghengt toalett fra 2023.

Dusjkabinett.

Badekar med løveføtter og veggmontert blandebatteri.

Innredning med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplate. Belysning over speilet.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har balanser ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Det er også en elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende gang.



Hulltaking utført fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og mikrobølgeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.
Overflater og kjøkkeninnredning er fra 2012.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

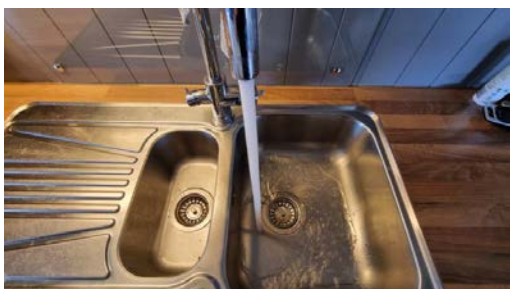
Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett tilfredsstillende mellom benkeplater og vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDTASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende deksel/glass foran belsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran fra 1986 montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

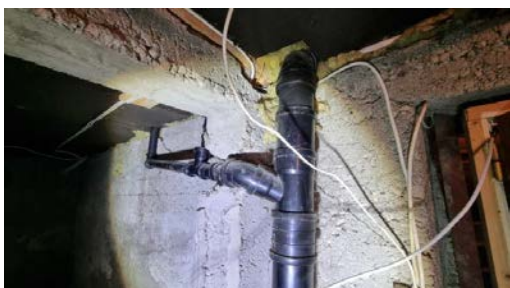
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved befaring, ble ikke luftingen av kloakken og stakepunkt lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av røropplegg i kjeller.



Plastsluk i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2020 i hovedetasje og loftsetasje (ikke vaskerommet). Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke luftespalter i eller under innvendige dører.
Begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilasjonsanlegg på kaldloftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i stue/kjøkken. Inndel fra 2011 og utedel fra ca. 2021. Service ble utført i ca. 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2016, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 entre/gang.
Automatsikringer fra 2021 og måler.
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.

Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.

Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

El-installasjonen i boligen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja El-installasjonen i loftsetasjen er fra 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

Samsvarserklæring datert 16.02.2022 med arbeidsbeskrivelse: Montert ny jordfeilautomat og tilførsel til stikk vaskemaskin. Montert ny jordfeilautomat til VVB Byttet driver til lys kjøkkenskap, fremvist.

Samsvarserklæring datert 27.09.2021 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av sikringskap med ny hovedsikring og rebrammer. Montert 2 nye kurser til varmepumpe og elbillader, fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2020. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

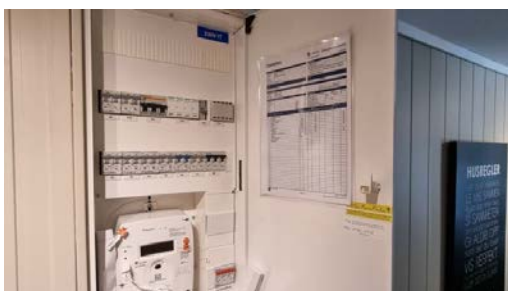
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Under kontrollen i 2020 ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.



Kontroll av el-skapet.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.
Brannstige montert på fasade øst.
Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

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 Brannslukningsapparatet er fra 2017.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen røykvarsler i kjelleretasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang uteanlegg AS. I forbindelse med legging av ny drenering ble også grunnmurene utvendig isolert. I forbindelse ned etablering av drenering ble det klargjort helt ut i gata med separering av drens vann/takkvann fra kloakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet angående fremtidig kostanden vedrørende omkobling i gata.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i kjellergulvet. Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet.



Fuktmåling i vegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker under tilbygget del fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av utvendige grunnmurer bør vurderes. Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av utvendige grunnmurer.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang Uteanlegg AS.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur av betongstein.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng (hovedsakelig på baksiden/oversiden av boligen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område som på NVE sine kart er betegnet som aksomhetsområde for ulike skred. Se NVE (temakart.nve.no) for nærmere info.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Generell info:

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



På baksiden av huset er det skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør fra 2021 mellom tilkoblingspunkt og utvendig grunnmur.
I 2021 ble det lagt nytt vannrør fra tilkoblingspunkt og til kjelleretasjen (ikke ferdig tilkoblet).
Utvendig hovedstoppekran fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det nye vannrøret er ikke ferdig tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkobling av det nye vannrøret må påregnes på sikt.



Det nye vannrøret er ført inn ved det opprinnelige vannrøret.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1989

Kommentar

Garasjen ble byggegodkjent den 08.05.1989.

Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte mindre oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak av armert presenning.

Innvendige vegger har påslåtte OSB plater.

Vinduer av tre med 1-lags glass.

Malt leddport av tre med portåpner.

Lagringshems med utvendig adkomst.

Easee elbillader.

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

- Vaier på porten har hoppet av.

- Det kan komme inn litt vann i garasjen i forbindelse med snøsmelting opplyser eier.

Uthus

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.

Yttervegger av plankelaft.

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: Entré, Hjemmekontor, 3 Trapperom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Gang, 4 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	4 550 000
Kr 6 300 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	4 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ytteren. På Ytteren finnes skole, barnehage, butikker mm., samt kort avstand til tur- og rekreasjonsområder på Ytterenfjellet.

Fra eiendommer er det ca. 5 kilometer til sentrum av Mo i Rana, som for øvrig byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Boligen har de senere år vært gjenstand for betydelig oppgradering. Deriblant nytt taktekke, enkelte vinduer, overflater i entré/gang og loftsetasjen, drenering, innmat i el-skap, el-billader, forstøtningsmur, og ytterdører.

Markedet for denne type objekter er normalt sett bra, og antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Laukstø 8 ,8614 MO I RANA 149 m ² 1986 3 sov	23-09-2021	5 200 000	5 600 000	0	5 600 000	37 584
2 Loftfjellveien 24 ,8614 MO I RANA 171 m ² 1977 4 sov	19-10-2022	5 950 000	5 850 000	0	5 850 000	34 211
3 Sankthansveien 4 ,8614 MO I RANA 161 m ² 1930 4 sov		5 100 000	0	0	0	31 677
4 Loftfjellveien 19 ,8614 MO I RANA 216 m ² 1977 7 sov	24-06-2021	5 800 000	5 800 000	0	5 800 000	26 852
5 Krøtabakken 8 ,8614 MO I RANA 211 m ² 1983 4 sov	26-10-2021	5 500 000	5 430 000	0	5 430 000	25 735
6 Krøtabakken 21 ,8614 MO I RANA 212 m ² 1988 3 sov	31-08-2021	4 000 000	5 300 000	0	5 300 000	25 000
7 Svartflogveien 6 ,8614 MO I RANA 221 m ² 1985 5 sov	15-06-2023	5 300 000	5 000 000	0	5 000 000	22 624
8 Krøtabakken 13 ,8614 MO I RANA 274 m ² 1978 6 sov	27-09-2021	5 900 000	5 600 000	0	5 600 000	20 438

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Eiendomsskatt:	Kr.	4 604
Kommunale avgifter:	Kr.	12 876
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetøp:	Kr.	750
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 070 000

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.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

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

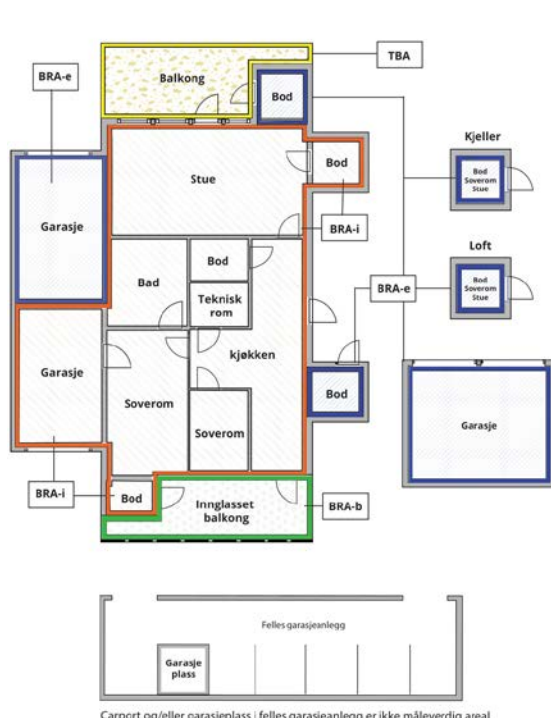
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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

Enebolig

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)				
Hovedetasje	88			88	94		88
Loftsetasje	61			61			61
Kjelleretasje	39			39			39
SUM	188				94		188
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Hjemmekontor/ mellomgang ned til kjelleretasje, Trapperom, Vaskerom/wc, Stue, Kjøkken m/ spise plass		
Loftsetasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Mellomgang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjelleretasje	Trappegang, Uinnredet kjellerrom 1 m/ varmtvannsbereder, Uinnredet kjellerrom 2 m/ sluk i gulv, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m². Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrassepos inkl. inngangsparti-poet. Den største terrassen (ca. 40 m²) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Det bemerkes at terrassearealet på den største terrassen er noe utfordrende å måle opp, og mindre avvik i arealet kan derfor forekomme.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 7 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadspålegg, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Det foreligger derimot bygningstegninger over tilbygget del (fasade vest) fra 1996/1997. Disse tegningene ser ut til å stemme. Det bemerkes likevel at plantegningene ikke er definert med rombenevnelser. Alt tyder likevel at hensikten med tilbygget var å få et nytt/større inngangsparti samt en større stue inkl. spisestue i hovedetasjen. I loftsetasjen vil det være naturlig at det var flere soverom som den gang var tanken selv tegningene altså ikke har rombenevnelser. Dette til orientering.

Det bemerkes at boligen også har et takoppløft fasade sør og en ark i loftsetasjen mot nord. Dette kan være tilbygd/påbygd etter byggeår, men vites ikke av takstmannen, ei heller når dette eventuelt er gjort.

Verdi Eiendomstakt AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

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:

Nytt taktekke i 2020.
Vinduer fra 2020 i loftsetasjen (foruten baderommet).
Nye overflater fra 2021 i loftsetasjen.
Drenering fra 2021.
Forstøtningsmur fra 2021.
Terrassedør fra 2021.
Hovedinngangsdør fra 2021.
Overflater fra 2023 i entre/gang.
Innmat i el-skapet er fra 2021.
Elbillader fra 2021.
Terrasse fra 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i boligen er i stor grad under 2,20 meter:
Hovedetasje: Innvendige romhøyder er ca. 215-220 cm, dette med unntak av vaskerommet som har en romhøyde på 231 cm.
Loftsetasje: Innvendige romhøyder er ca. 208-235 cm, med skrått tak ned til knevegger ca. 112 cm over gulvet.
Kjelleretasje: Innvendige romhøyder er ca. 209-211 cm.

Rømningsvei og lysinnslipp skal være ivaretatt i boligens hovedetasje og loftsetasje. Kjelleretasjen har ingen rom for varig opphold og kravet til rømningsvei og lysinnslipp er i så måte her ikke relevant. Dette til orientering.

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		38		38			38
SUM		38					38
SUM BRA	38						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent garasjetegning viser en takvinkel på 22 grader mens garasjen i realiteten har en takvinkel på ca. 34 grader. I tillegg er garasjen tegnet med et utvendig mål på 5,6 meter bredde og 6,8 meter dybde. Realiteten er at garasjen har en bredde på 5,2 meter (dvs. 0,4 meter smalere) mens dybden er 7,8 meter (dvs. 1 meter dypere/lengre). Dette utgjør at garasjen i dag er ca. 1 m² større enn den godkjente tegningen tilsier. Den godkjente tegningen fra 1989 viser også en "dobbelgarasje" i form av 2 garasjeporter mens denne garasjen har én port og i så måte å betrakte som en romslig enkelgarasje.
Til orientering.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

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		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	39
Garasje	0	38
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Dag Ottar Mikalsen Irene O. Mikalsen	Takstingeniør Senior takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	131	408		0	760.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krøtabakken 5

Hjemmelshaver

Anette Leiråmo 1/2, Jørgen Leiråmo 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ytteren, ca. 5 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. På Ytteren finnes skole, barnehage, butikker mm., samt kort avstand til tur- og rekreasjonsområder på Ytterenfjellet. Mo i Rana byr videre på et variert service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Laukstø - Beltlia", plan-ID 8016. Ikrafttredelse 10.03.1977.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 1 1/2 etasje pluss kjeller. Til boligen hører det med en garasje og et uthus. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 717 445	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	18.07.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, HAF, Norkart og Caverion.	Gjennomgått	77	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	17.12.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/YQ6438>

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

LEIRÅMO JØRGEN
Krøtabakken 5

8614 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i KRØTABAKKEN 5, 8614 MO I RANA.

Navn nettkunde: LEIRÅMO JØRGEN
Målernummer: 6970631404485890
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2020
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

LEIRÅMO JØRGEN
Krøtabakken 5

8614 MO I RANA

Anleggsnummer: 4342005-010	Saksnummer: 92090
Målernummer: 6970631404485890	PIN-kode 5668
Kontrolldato: 07.12.2020	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:

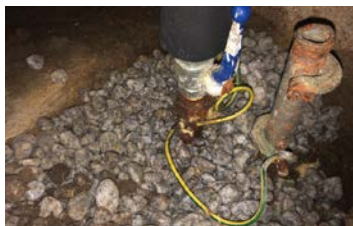
Krøtabakken 5
8614 MO I RANA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: dag.sakshaug@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 Kjeller Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9
Jording *Jordklemme til hovedvannledning var korrodert. Ved bytte av klemme anbefales jordbandklemme som klemmetype.*



- 2 Kjeller Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Kabel var ikke tilfredsstillende festet.



- 3 Garasje Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Gjelder løse kabler og stikkontakter.

ELEKTROENTREPRENØR:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

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

DET LOKALE ELTILSYN:

07.12.2020 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240071	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Leiråmo	Jørgen Leiråmo
Gateadresse	
Krøtabakken 5	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8614
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	jbf
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

sprekk i belegg på bad

Initialer selger: AL, JL

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

montering av vegghengt toalett. flytting av utslagsvask på vaskerom, montering av vegghengt toalett. Ny lettvegg på bad.

Arbeid utført av

Caverion

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kloakkrør fra hus til kum. Ny vannledning inn til hus, må kobles i kum, når Kommunen skiller overvann/kloakk. Rør er skilt, ligger klart til omkobling

Arbeid utført av

Fjellvang uteanlegg

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ny drenering og isolering av grunnmur i 2021. utført av Fjellvang uteanlegg. Stoppeventil til vannintak ny i 2021

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt vann i garasje når det er snøsmelting.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Deler av Huset er fra 1946, det er en del skjevheter i gulv.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringskap oppdatert, ny Elbil lader montert. varmpumpe flyttet på egen kurs.

Arbeid utført av

Caverion

Filer

[Teknisk Rapport Risikovurdering og sluttkontroll 21.02.2022 Krøtabakken 5 Mo I Rana \(ID 1168863\).pdf](#)

[Teknisk Dokumentasjon Samsvarserklæring 21.02.2022 Krøtabakken 5 Mo I Rana \(ID 1168868\).pdf](#)

[Teknisk Rapport Risikovurdering og sluttkontroll 28.09.2021 Krøtabakken 5 Mo I Rana \(ID 1109139\).pdf](#)

[Teknisk Rapport Risikovurdering 28.09.2021 Krøtabakken 5 Mo I Rana \(ID 1109131\).pdf](#)

[Teknisk Dokumentasjon Samsvarserklæring 28.09.2021 Krøtabakken 5 Mo I Rana \(ID 1109129\).pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
 Filer
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Pipe er rehabilitert i 2013, stålrør satt ned i pipe. Feietilsyn gjort i 2023, ingen feil eller mangler. Yttergang overflateoppusset i 2023 Vaskerom overflateoppusset i 2021 Alle soverom overflateoppusset i 2021 Balansert ventilasjon montert i 2020. Plejd smartstyring på lys og varmekabler. Støttemur med lys satt opp i 2021 (fjellvang uteanlegg) Ny ytterdør på garasje og hus, 2021

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Leiråmo	9cae375deb4b8be2e82339 a081e3271e00238f48	10.07.2024 18:38:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

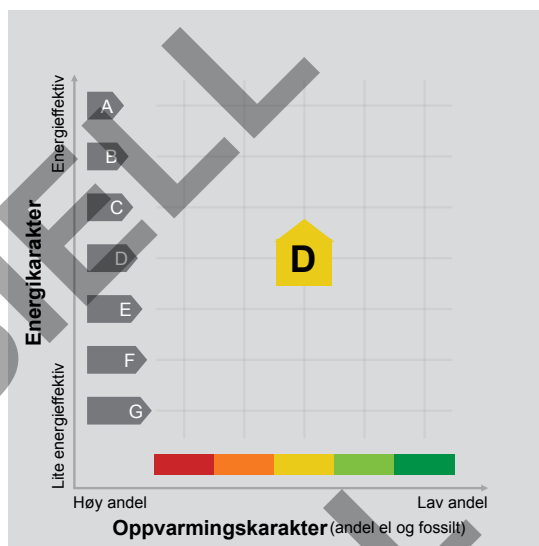
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Leiråmo	e6e8a2d9c13d531ddb8f067 926e84c0f8bc3e3ec	10.07.2024 18:39:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240071

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

ENERGIATTEST

Adresse	Krøtabakken 5
Postnummer	8614
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	408
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12065973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0be196d6-3f5b-40fb-8e95-03776e417c2d
Dato	—



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

UOFFISIELL

UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krøtabakken 5
Postnummer: 8614
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: 0be196d6-3f5b-40fb-8e95-03776e417c2d

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 131
Bruksnummer: 408
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12065973

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 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: 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 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 ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

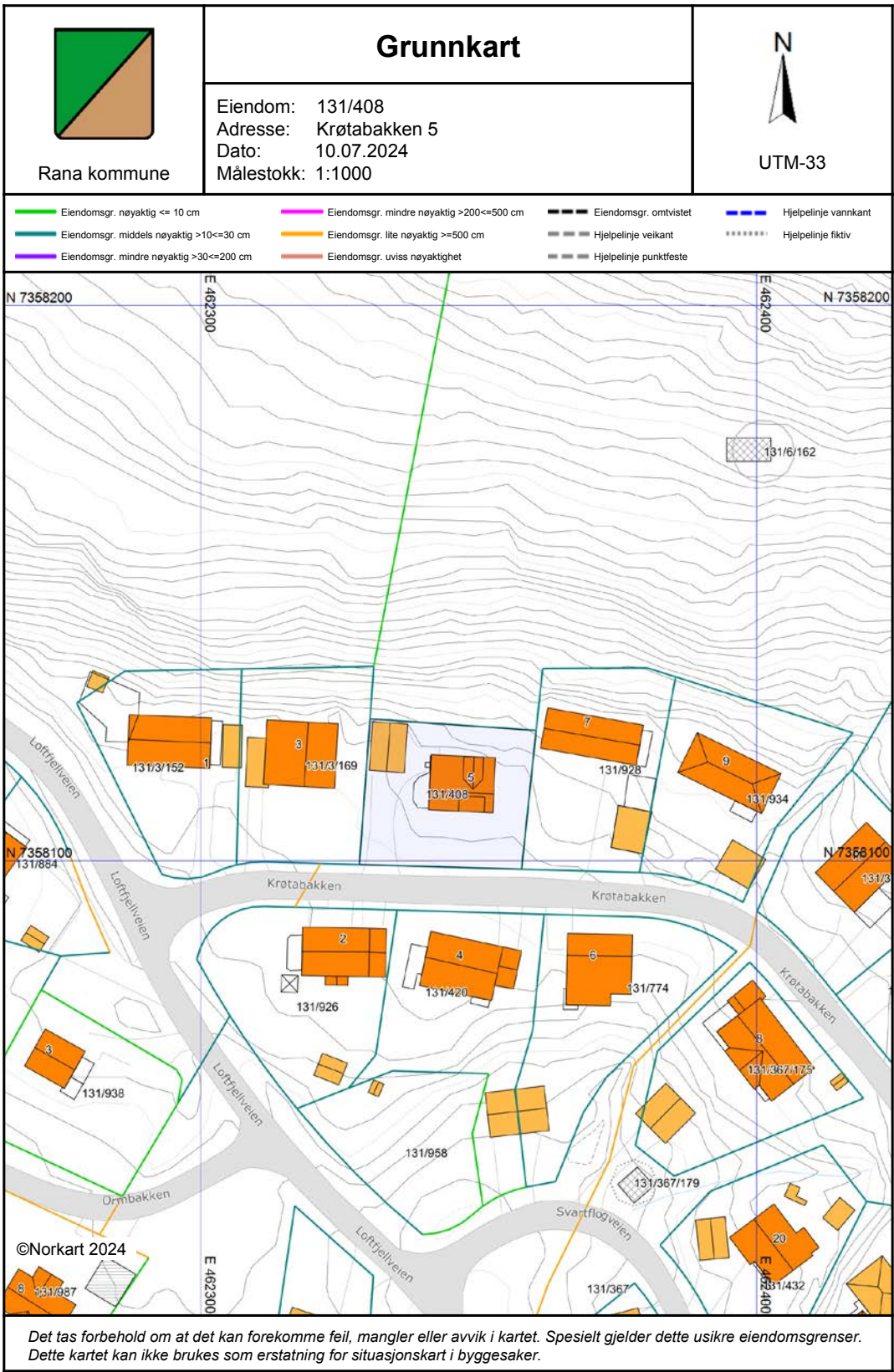
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

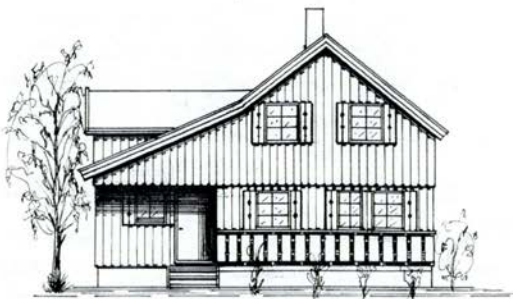
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på sanitæranlegg

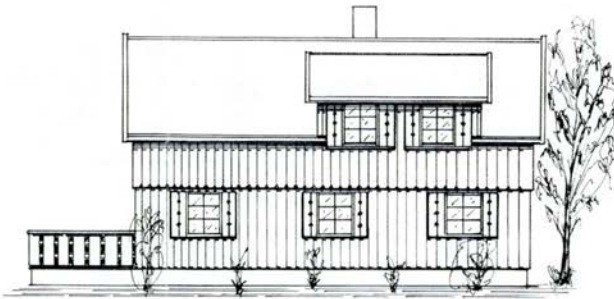
Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

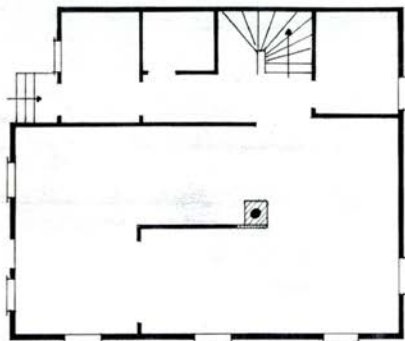




Fasade mot vest

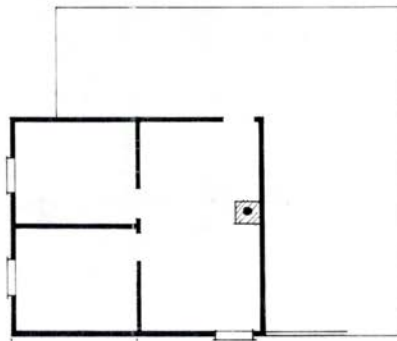


Fasade mot syd



Tilbygg

Plan 1. etg.



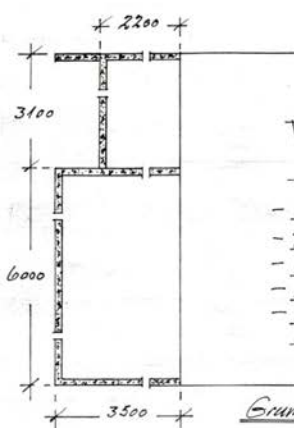
Tilbygg

Plan 2. etg.

Sak nr. 1997, behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte 25.11.97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: J.A.

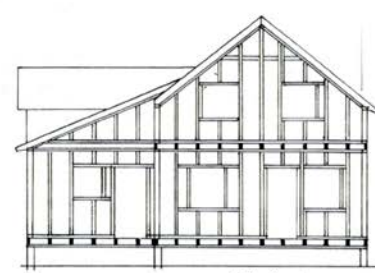
Sak nr. 1997, behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte 25.11.97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: J.A.

Fasade - Plantegning	M. 1-100
Tilbygg i to etg. på bestående bolig.	
Adr: Krøttabakken 5, 8614 Vifteren	
Wenche Løvåm og Ragnar Fosses	
03.11.1996. Janald Chen.	



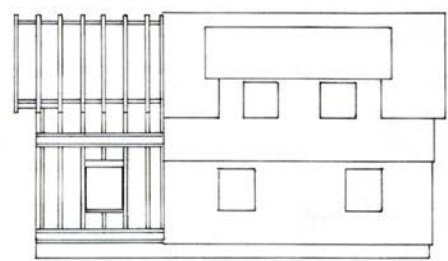
- Støpt ringmur, frostfri dybde.
- Tilfylles drenerende masse
- Røkkomstluke for inspeksjon
- Ventiler for god ventilasjon
- Innvendig masse overløbes med diktet markmatte.

Grunnmur M.1-100

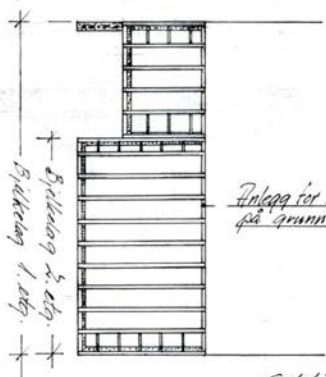


M.1-100

Sak nr. B.1.97 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte.....25/11-97
Tegning godkjent
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjelen.....J.H.

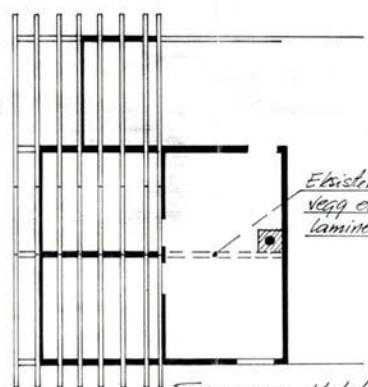


M.1-100



Anlegg for bjelker 1. etg.
på grunnmur.

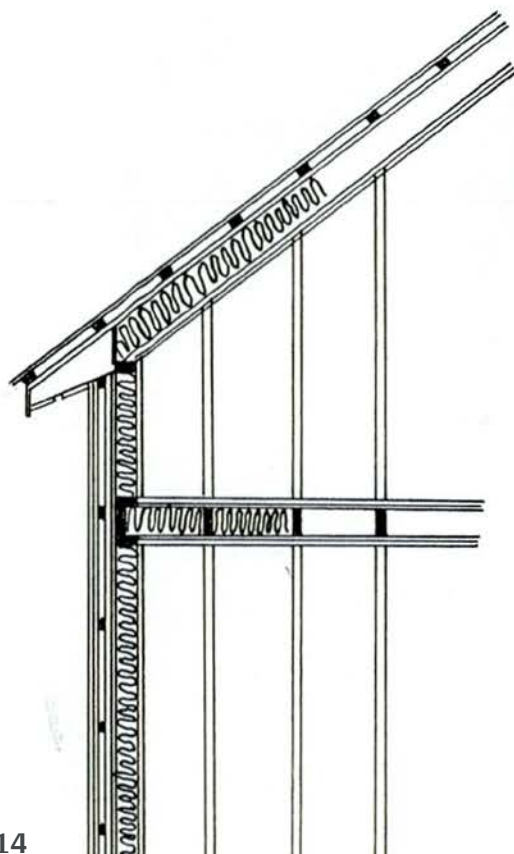
Bjelkevegg M.1-100



Existerende bore-
vegg erstattes med
laminert borebjelke.

Taksperrer M.1-100

Konstruksjonstegning	M.1-100
Tillegg i to etg. på eksisterende belig	
Adr: Kristakroken 5, 8614 Ytteren	
Wenche Leirvåg og Ragnar Gjønsen.	
03.11.1996. <i>Janild Olsen.</i>	



Tak konstruksjon:

Taksperrer $2 \times 8''$
 Isolasjon 20 cm.
 inv. tak: diff. tett folie
 takplater - ev. panel
 utr. tak: ståtalpl. - ev. bretteløs
 Sløyflekker på sperrer $1'' \times 2''$
 Spiker slag for ståplater $1\frac{1}{2}'' \times 3''$
 Ståttalplater

Yttervegg:

Veggstender og benner $2'' \times 6''$
 Isolasjon 15 cm.
 inv. vegg: diff. tett folie
 veggplater - ev. panel
 utr. vegg: astaltplater
 astalt papp. 1.25 cm. bredde
 Sløyflekker $1'' \times 2''$
 Spiker slag for tømmerm. kledning $\frac{5}{4}'' \times 2''$
 Tømmermanns kledning $\frac{7}{8}'' \times 5-6''$

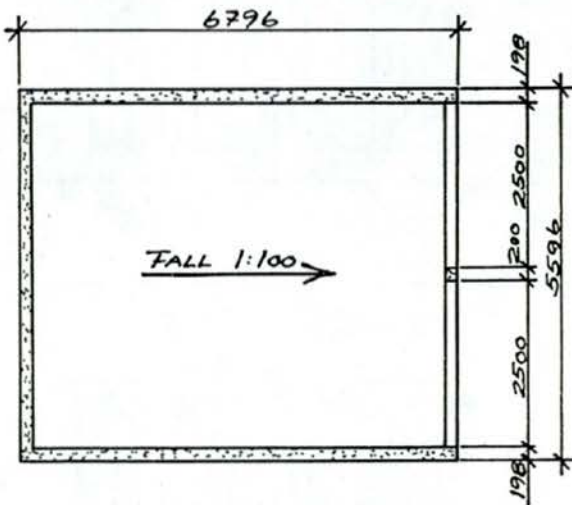
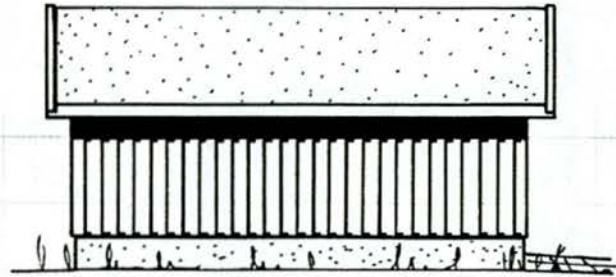
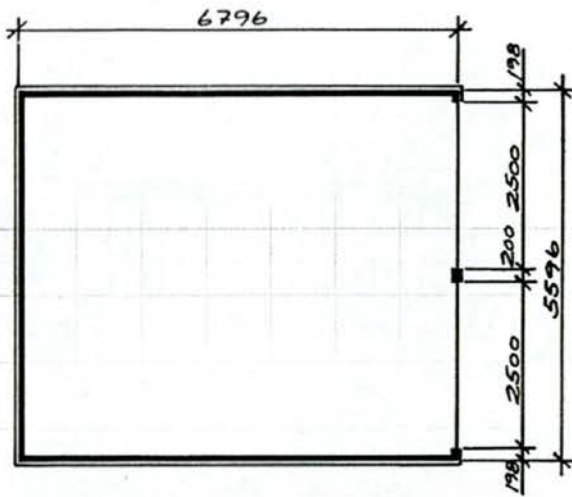
Golv:

Golv 2. etg.: Golvbjelker $2'' \times 8''$
 Isolasjon, 20 cm. - $1''$ golvbord
 Himling 1. etg.: papp-takplater - ev panel

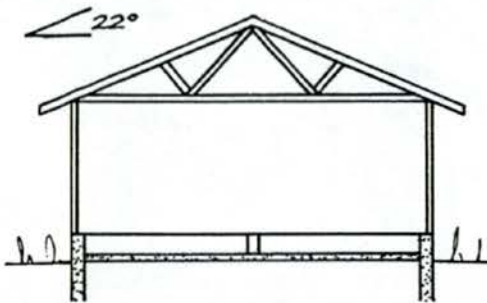
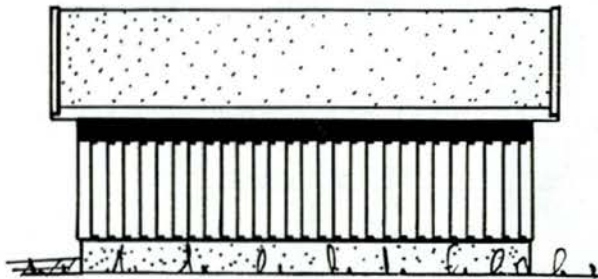
Golv 1. etg. Golvbjelker $2'' \times 8''$
 Isolasjon, 20 cm - $1''$ golvbord.
 anlegg for stubbgolv, $1'' \times 4''$ trykkimp.



41 D 3 W / 6782108 Geomatikk
131/408 BYG B8



PLAN

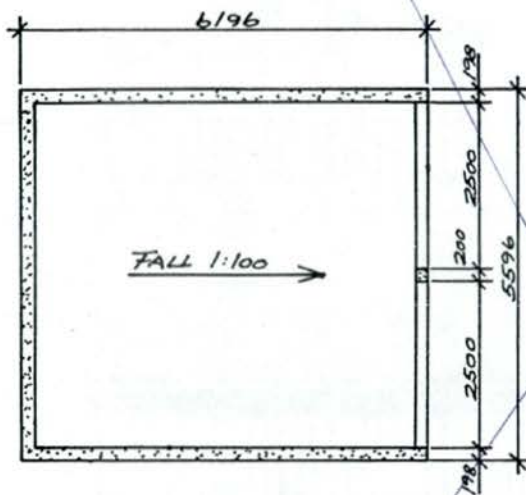
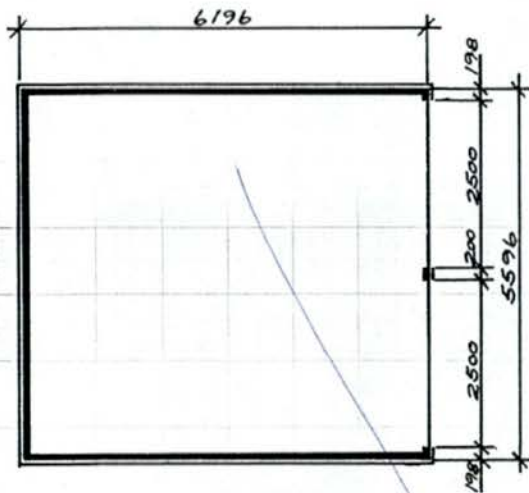


SNITT

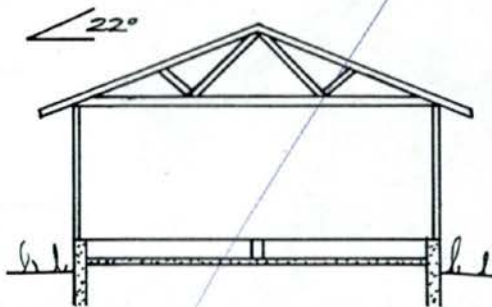
FASADER

Sak. Ref. 189... behandlet av
BAMA BYGNINGSRÅD
1 / 8/5-89
Vedtatt: Godkjent / forbehold
For Bygningsejeren *[Signature]*

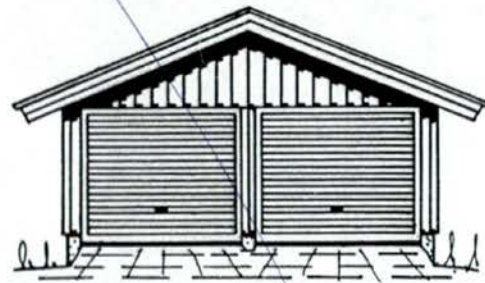
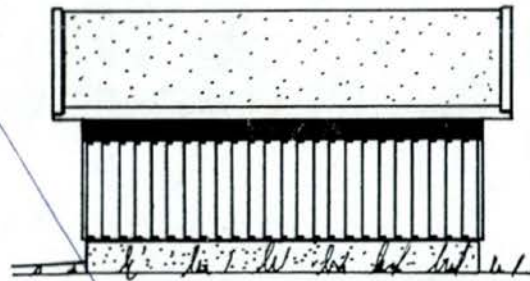
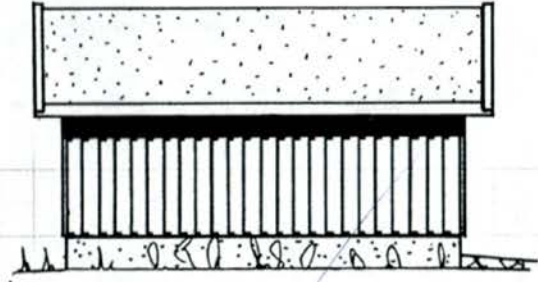
PLAN, SNITT, FASADER	Tegn. tja	Dato 10/5-85
	Mål 1:100	
TRE 5,6-6,8		
GARASJE 38,- m ²		



PLAN



SNITT



FASADER

PLAN, SNITT, FASADER	Tegn. 4ja	Dato 13/5-85
	Mål 1:100	
TRE 56-62		
GARASJE 34.7 m ²		

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

SE-04-01-A03

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Caverion Norge AS
Telefon:	08500
Epost:	info-no@caverion.com
Avdelingsnr.:	18820 Mo i Rana Service
Avdeling adresse:	
Kontaktperson:	Karlsen Merete
Tekniker:	Søreng Kjetil

Oppdragsgiver (Kunde)	
Kundenr:	
Firma/Navn:	Jørgen Leiråmo
Adresse:	Krøtabakken 5
Postnr/Sted:	8614 Mo i Rana
Telefon:	
Epost:	
Kontakt:	

Ordre	
Ordrenummer:	35753793
Besøksdato:	16.2.2022

Avtale	
Kontraktsnr:	

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Jørgen Leiråmo	Erklæringens omfang:	Anleggsdel:
Adresse:	Krøtabakken 5	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8614 Mo i Rana	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
Rolle:		Telefon	
Navn		E-post	

Anleggsbeskrivelse			
Installasjons type:	Utvidelse	Måler nr:	
Utført i hht:	NEK 400	Utgave:	2002
		Type anlegg:	Bolighus
Arbeidsbeskrivelse/ Spesielle forhold/ Eventuelle forbehold			
Montert ny jordfeilautomat og tilførsel til stikk vaskemaskin.			
Montert ny jordfeilautomat til VVB			
Byttet driver til lys kjøkkenskap			



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid registrert elektroinstallatør.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør / bemyndiget person:	
Navn:	Kjetil Søreng
Dato:	16.2.2022
Signatur:	

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

SE-04-01-A03

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Caverion Norge AS
Telefon:	08500
Epost:	info-no@caverion.com
Avdelingsnr.:	18820 Mo i Rana Service
Avdeling adresse:	
Kontaktperson:	Karlsen Merete
Tekniker:	Søreng Kjetil

Oppdragsgiver (Kunde)	
Kundenr:	10117736
Firma/Navn:	JØRGEN LEIRAMO
Adresse:	Krøtabakken 5
Postnr/Sted:	8614
Telefon:	
Epost:	
Kontakt:	

Ordre	
Ordrenummer:	35530733
Besøksdato:	

Avtale	
Kontraktsnr:	

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Jørgen Leiråmo	Erklæringens omfang:	Anleggsdel:
Adresse:	Krøtabakken 5	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	8614 Mo i Rana	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
Rolle:		Telefon	
Navn		E-post	

Anleggsbeskrivelse			
Installasjons type:	Utvidelse	Måler nr:	
Utført i hht:	NEK 400	Utgave:	2018
		Type anlegg:	Bolighus
Arbeidsbeskrivelse/ Spesielle forhold/ Eventuelle forbehold			
Rehabilitering av sikringskap med ny hovedsikring og rehaframmer. Montert 2 nye kurser til varmpumpe og elbillader			



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid registrert elektroinstallatør.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør / bemyndiget person:	
Navn:	Kjetil Søreng
Dato:	27.9.2021
Signatur:	

LEIRÅMO JØRGEN
Krøtabakken 5

8614 MO I RANA

Tilbakemelding etter sikkerhetskontroll av ditt elektriske anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll av ditt elanlegg i Krøtabakken 5 utført 07.12.2020.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side. Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på <http://www.linea.no>

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Ketil Olsen
Tilsynsleder
ketil.olsen@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

LEIRÅMO JØRGEN
Krøtabakken 5

8614 MO I RANA

Anleggsnummer: 4342005-010	Saksnummer: 92090
Målernummer: 6970631404485890	PIN-kode 5668
Kontrolldato: 07.12.2020	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:

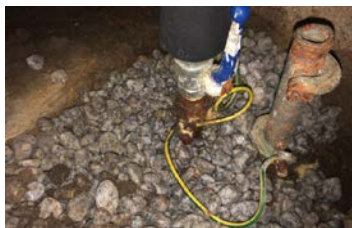
Krøtabakken 5
8614 MO I RANA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: dag.sakshaug@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 Kjeller Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9
Jording *Jordklemme til hovedvannledning var korrodert. Ved bytte av klemme anbefales jordbandklemme som klemmetype.*



- 2 Kjeller Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
 Kabel var ikke tilfredsstillende festet.



- 3 Garasje Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
 Gjelder løse kabler og stikkontakter.

ELEKTROENTREPRENØR:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

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

DET LOKALE ELTILSYN:

07.12.2020 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 15.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	131	Bnr:	408	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Krøtabakken 5, 8614 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ORMBAKKSLETTA	Beregnet areal	760.5
Etablert dato	21.12.1978	Historisk oppgitt areal	648
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	06.03.2008 12.03.2008	17/2008		131/6 (-112,7), 131/408 (112,6) 131/3/169, 131/6/161
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	06.03.2008 12.03.2008	18/2008		131/6 (-827,1), 131/928 (827,1), 1833-131/6/161 (Tidligere festegrunn) 131/6/155, 131/408
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.12.1978			131/6 (-635), 131/408 (635)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7358109.34	462344.41	0	Ja	760.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEIRÅMO JØRGEN F140283*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRØTABAKKEN 5 8614 8614 MO I RANA	Bosatt (B)
LEIRÅMO ANETTE F160893*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRØTABAKKEN 5 8614 8614 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Krøtabakken 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8614 MO I RANA	Kirkesogn	10030301 Nord Rana
Grunnkrets	701 Ytteren østre	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	7 Båsmoen/Ytteren		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12065973		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1950
2	12065973	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.05.1998

3	12056532		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.05.1992
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 12065973: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	93
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1950	19.02.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krotabakken 5	H0101	131/408	190	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygningsendring 12065973-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.05.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	43
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.04.1997	28.04.1997
Igangsettingstillatelse	01.07.1997	25.09.1997
Tatt i bruk	15.05.1998	13.10.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Krøtabakken 5	-	131/408	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	16	0	16	0	0	0
H01	0	27	0	27	0	0	0

3: Bygning 12056532: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.05.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk


Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.05.1989	15.03.1993
Tatt i bruk	08.05.1992	21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	131/408	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 17.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	131	Bnr:	408	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Krøtabakken 5, 8614 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein med stålrørsføring	Aktiv	1	4 år	2020	2020

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2024	2024

Kommentar: Neste tilsyn fremskyndes til 2028, med begrunnelse i mulig eierskifte.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

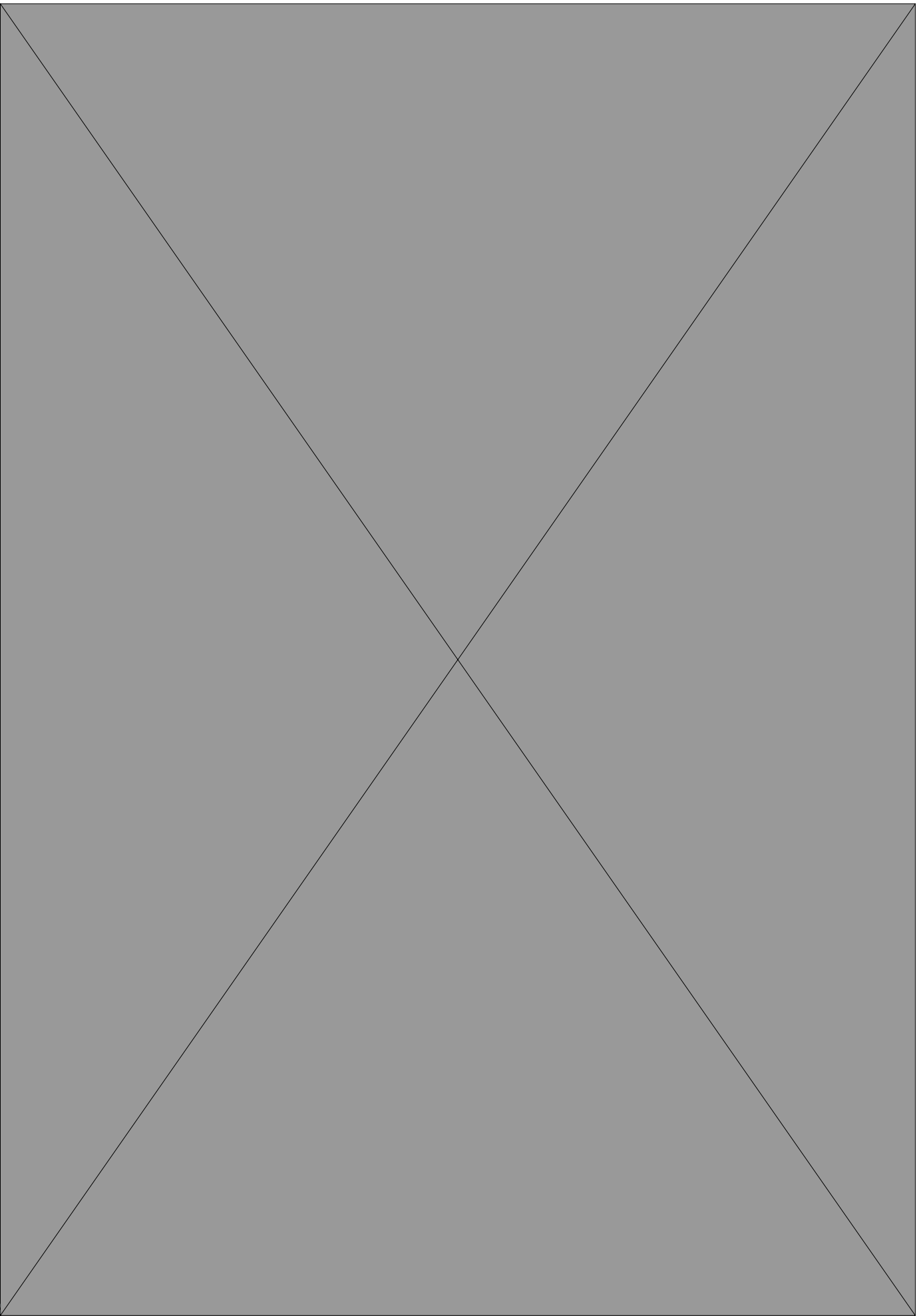
Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

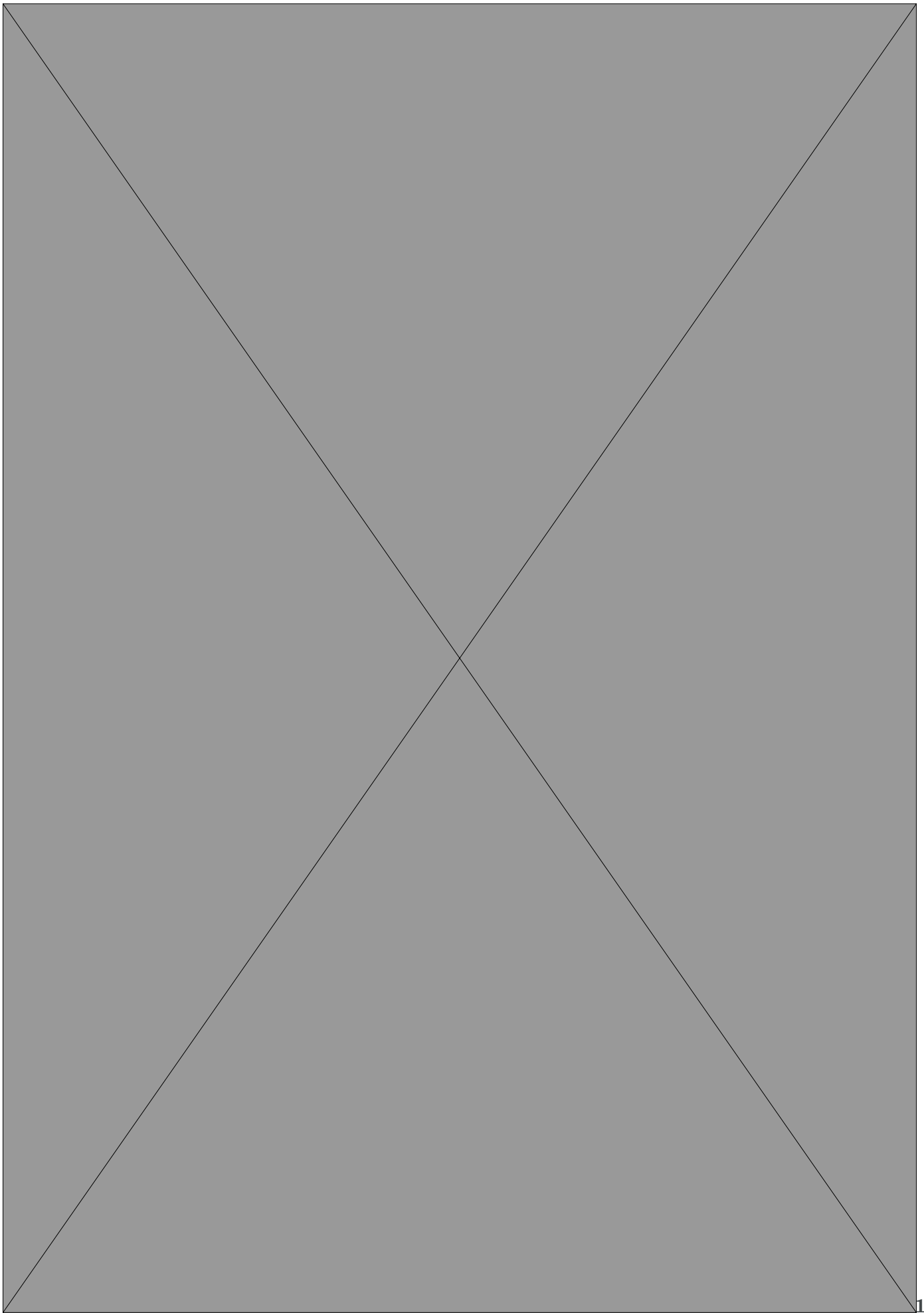
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

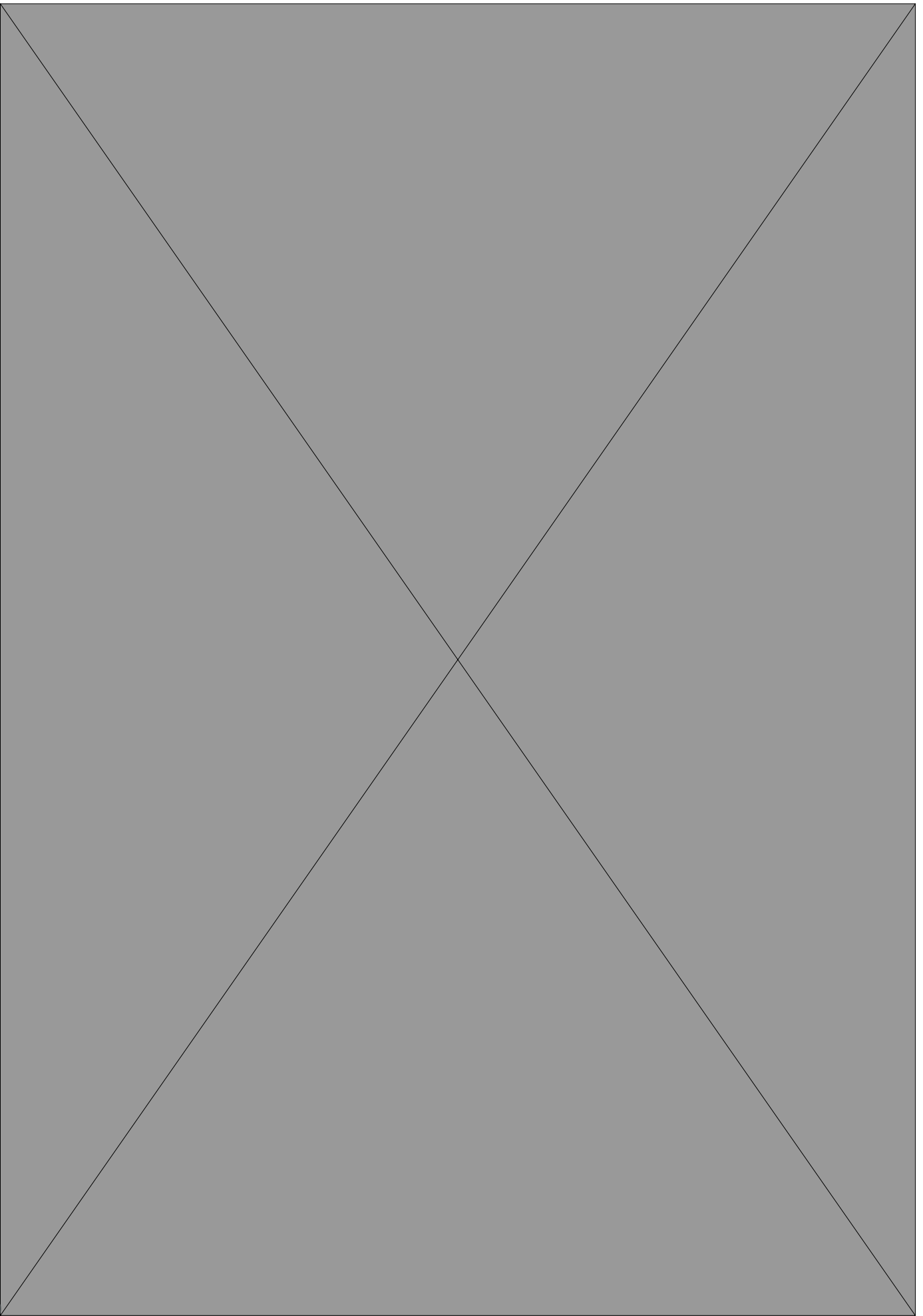
Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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









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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Krøtabakken 5
8614 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802240071**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:

06.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre