

A photograph of a dining table set for a meal. The table is covered with a white lace tablecloth and features several glassware items, including a large carafe, a water glass, and a small candle holder. A vase of white and pink flowers sits on the table. In the background, a large window offers a view of a sunny day with mountains and a carport. The sun is low in the sky, creating a warm glow. The room has dark curtains on either side of the window.

aktiv.

Vikaveien 30A, 8622 MO I RANA

Svært innbydende enebolig i rekke med carport, koselig hage i solrike og bynære omgivelser.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 012,-
Total ink omk.: Kr 4 091 012,-
Selger: Avesta Mohammed Tollefsen
Marcus Elmer Tollefsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 117/122 kvm
Tomtstr.: 223.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 726
Oppdragsnr.: 1802240066

Svært innbydende enebolig i rekke med carport.

Svært innbydende enebolig i rekke.

- Carport på ca. 16kvm med hems
- Koselig, skjermet og pent opparbeidet hage med markterasse på ca. 17 m²
- Utebod i hagen
- Byggeår ca. 1999
- 3 store soverom
- Separat vaskerom og selvsagt bad i tillegg
- Pent, rehabilitert og romslig kjøkken
- Koselig stue med ny, moderne vedovn
- Utgang fra stue til balkong på ca. 20 m² med utsikt
- Separat bod like ved inngangsdøren

Nylig påkost bla.

- Montert el-bilblader, nye termostater til varmekabler i hall og bad/wc
- Montert ny pipehatt, luftehatt til kloakklufting, bytting av enkelte taksteiner
- Rens av ventilasjonskanaler
- Malt alle himlinger, arbeidene ble utført av Belegg Senteret i 2023
- Bytting av en samle stokk i vannskap
- Ny element vedovn montert i 2023
- Trapp er malt i 2023



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Vindfang, Bad/wc, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod/m utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 62 m² Stue, Kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Markterrasse er på 17 m² + trapperepos 5m².

2. etasje

20 m² Terrasse/balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at arealet av carporten er ikke medtatt i boligens arealer. Dette i tråd med "NS 3940- 2023"

Lovlighet:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

223.5 m²

Tomtebeskrivelse

På baksiden av boligen, så er det en koselig, lun hage, og denne er pent opparbeidet med blomsterbed og busker.

Utebod i hagen i tillegg.

I hagen er det formiddagssol, og på terrassen på motsatt side i tilknytning stue, så har man solen fra sent om formiddagen til langt utpå kvelden(selvsagt avhengig av hvilken årstid man er i)

Det må nevnes at plenen som ligger bak blomsterbedet/buskene er kommunal eiendom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde.

Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitetet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.

Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

Her må det også nevnes utsikt og ikke minst gode solforhold.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra ca.1999, bygd over 2 plan.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnas Hus (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Kirketunet barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

Toranesgata 7, Linje 1, 200, 373.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt såle med ringmurselementer av isopor fylt med beyong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betong takstein.

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

2022.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja.

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

Ja, kun av faglært. Før vårt boligkjøp ble det opplyst at det tidligere har vært en lekkasje i vannfordelerskapet. Dette ble utbedret av Nilsson. Vi har oppgradert til en bedre løsning i vannfordelerskapet av Rør og Varme Helgeland.

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. Installering av ny kontakt på vaskerom etter el-kontroll + byttet ventilator og lagt avlufting ut i vegg + egen bryter for avlufting fra bad og vaskerom i ventilatorskapet på kjøkken i følge tidligere eiers egenerklæring. Montert elbillader mai 2022 - Botn Elektro. Ventilasjonsrens august 2023 - Rana Ventilasjon Service Nye termostater juni 2024 - Botn Elektro.

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. Helgeland kraft/ Linea i følge tidligere eiers egenerklæring.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Montert mai 2022 - Botn Elektro.

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

Ja, kun av faglært. Forrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipa, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. Vi har i tillegg utbedring/oppgradert taket, montert pipehatt og isolert rundt ventilasjonsuttrekk- TH Blikk AS.

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?

Ja. Nabovarsel mai 2023/ Vikaveien 29/ 1.etg i eksisterende næringsbygg skal benyttes som lekeland og bevertning.

Tilleggs kommentar:

I følge forrige eiers egenerklæring:

- Innvendig bod gjort om til vaskerom med benk, skyllekom og kjølehjørne
- Delvis gulv og hylle på kaldloft
- Ekstra innredning på bad
- Hems i carport
- Utvendig maling av boligen i 2019
- Utvendig vannuttak/kran montert på terrassen sørsiden av boligen.
- Montert elementpeis av fagmann, august 2023 (Dokumentasjon i boligmappa)

Innhold

Vindfang, Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Carport

Det er avvik:

Det er registrert kul i belegningsstein ved søyle.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør gjennom vegg i servantskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er registrert bobler i tapet ved varmtvannsbereder, det ble fuktmålt ved befaring ingen forhøyede verdier ble registrert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Det er mose på taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

Det er en del mose i takrenne.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Lufte spalter ved raft er stedvis presset opp mot undertak.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Det er registrert værslitte vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i inngangsdør.

Terrassedører er værslitte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Retur rekkverk er for lavt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Servant er krakelert.

Dusjkabinett er det plassert klosser under hver side av sluk, trolig på grunn av fot til kabinettet er rett over sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

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

Det er registrert sprekker i fuger overgang vegg/gulv ved varmtvannsbereder.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappeløpet mangler rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert.
Opplysninger foreligger i kommunens arkiver
Kostnadsestimat: Under 10 000

Det foreligger samsvarserklæring fra bla. 30.04.2020 på det elektriske anlegget.

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.

Medfølger:

Oppvaskmaskin og komfyr fra 2023.

Vaskemaskin fra 2023.

Kjølehyrner og terrassevarmer.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger

- Montert el-billader av Botn Elektro 2022.
- Nye termostater montert av Botn Elektro 2024
- Montert ny pipehatt, luftehatt, bytting av enkelte taksteiner. Utført av TH Blikk 2023.
- Malt alle himlinger, arbeidet ble utført av Belegg Senteret i 2023
- Ny element vedovn montert i 2023 av Gruben Blikk v/Thomas Gebhardt.
- Trapp er malt i 2023

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Diverse

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

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

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

Bygget blir varmet opp med elektrisitet og ved ovn.

Det er følgende merknad fra Feietjenesten:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing.

Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 965

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, 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.

Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. 6 071,- i tillegg til kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 884 893

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 362 592

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 726 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/726:

26.06.2024 - Dokumentnr: 1616422 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

10.07.2000 - Dokumentnr: 3353 - Grensejustering

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:1225

10.07.2000 - Dokumentnr: 3353 - Målebrev

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:1225

17.10.2002 - Dokumentnr: 5036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

17.10.2002 - Dokumentnr: 5036 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:1225

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.2000

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.2000.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige

nettet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til annet kombinert formål iht. reguleringsplan for "Endring Mellomvika", plan-ID 2078. Ikrafttredelse 08.10.1996.

Id: 2078

Navn: Endring Mellomvika

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.10.1996

Formål: I Annet kombinert formål

Feltnavn: IND/K/ BO(1)

Utdyp: Industri/kontor/bolig

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 990 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 000 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 012

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

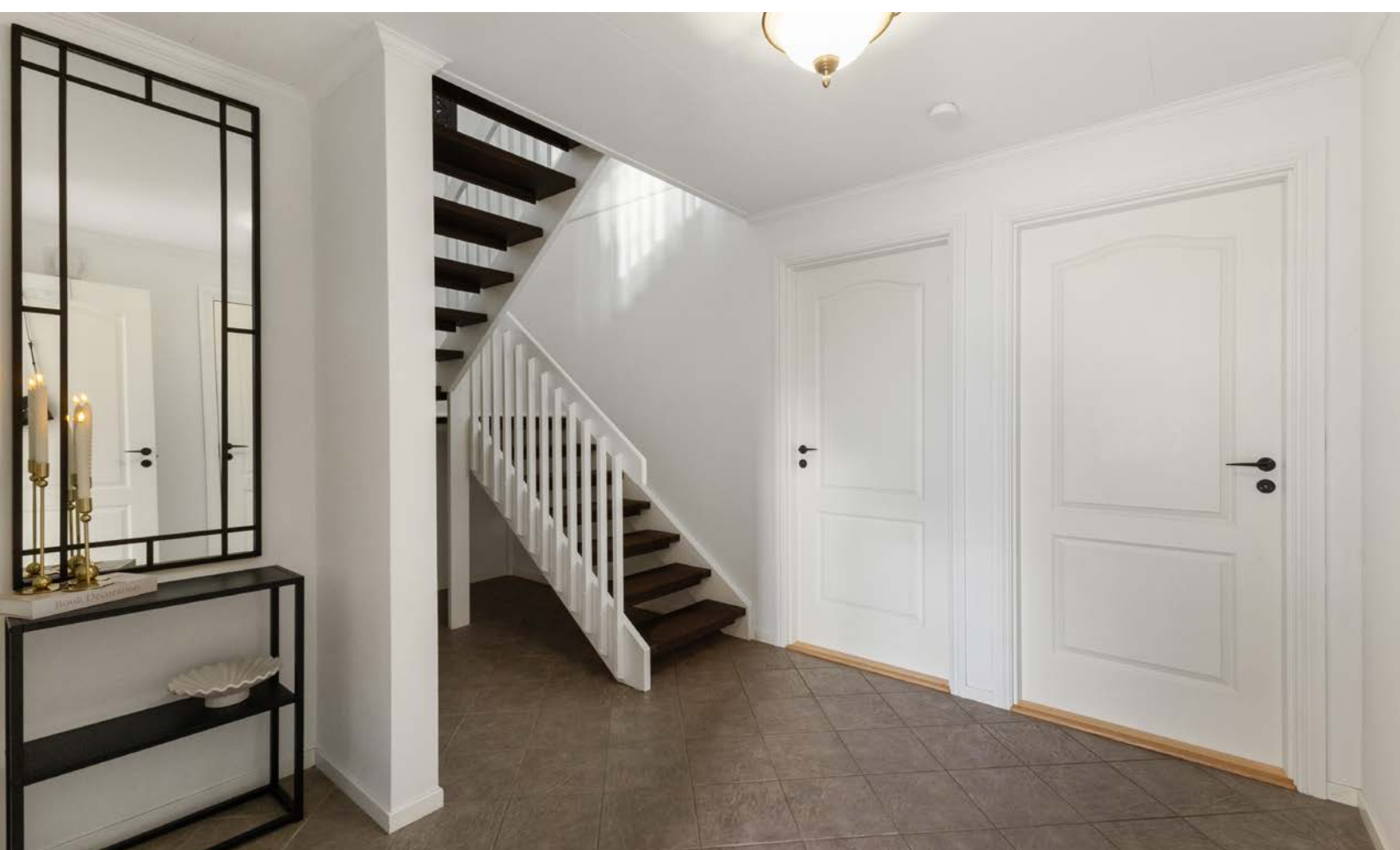
Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

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

Salgsoppgavedato
25.04.2025

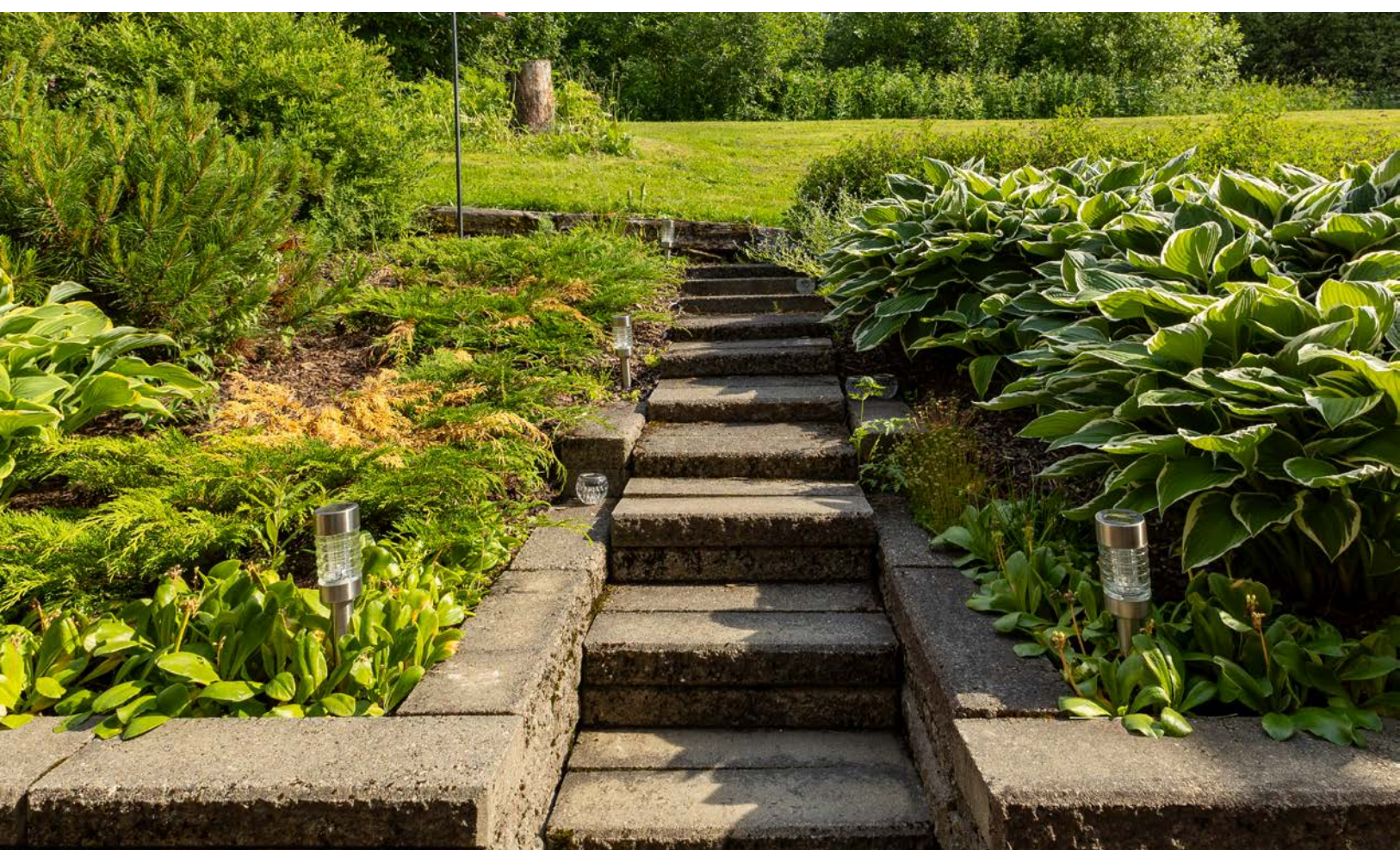










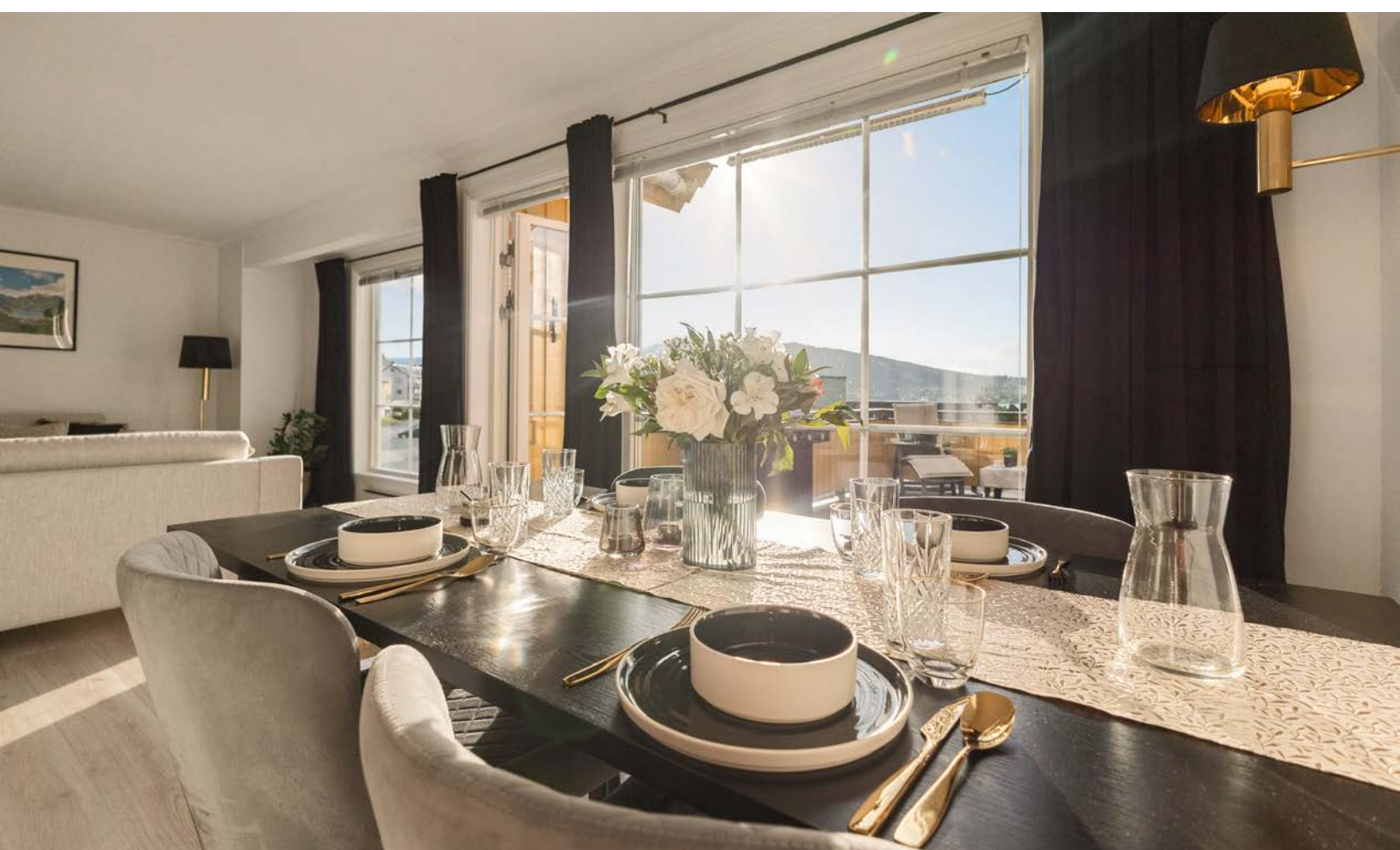




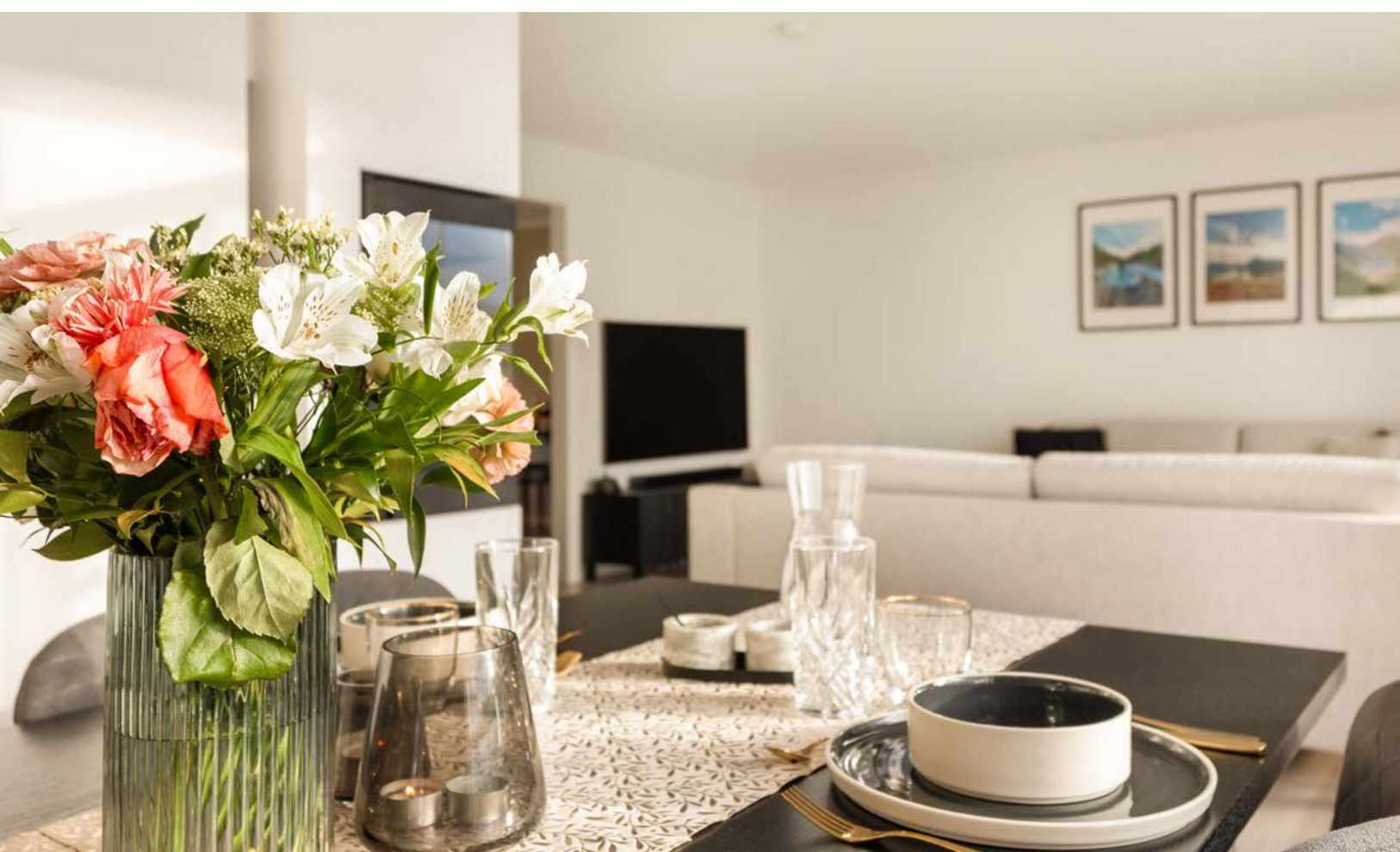


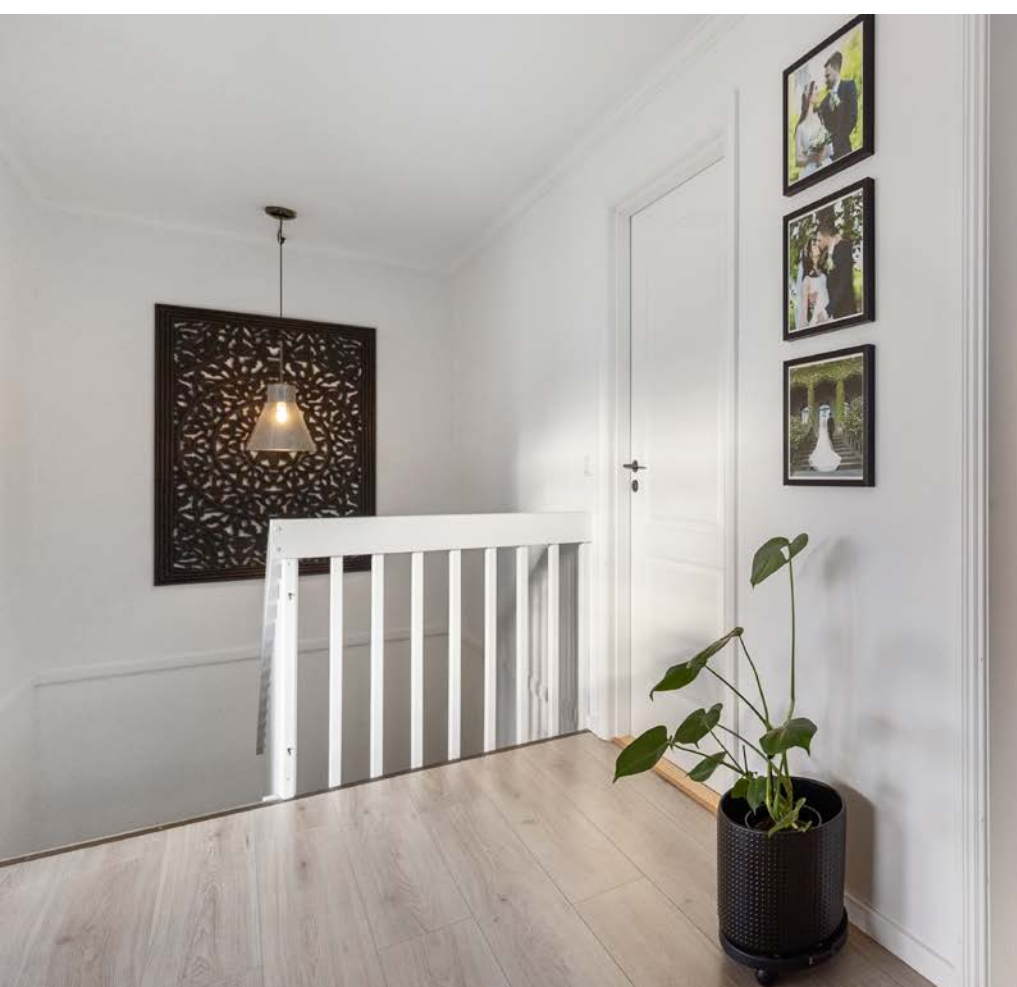














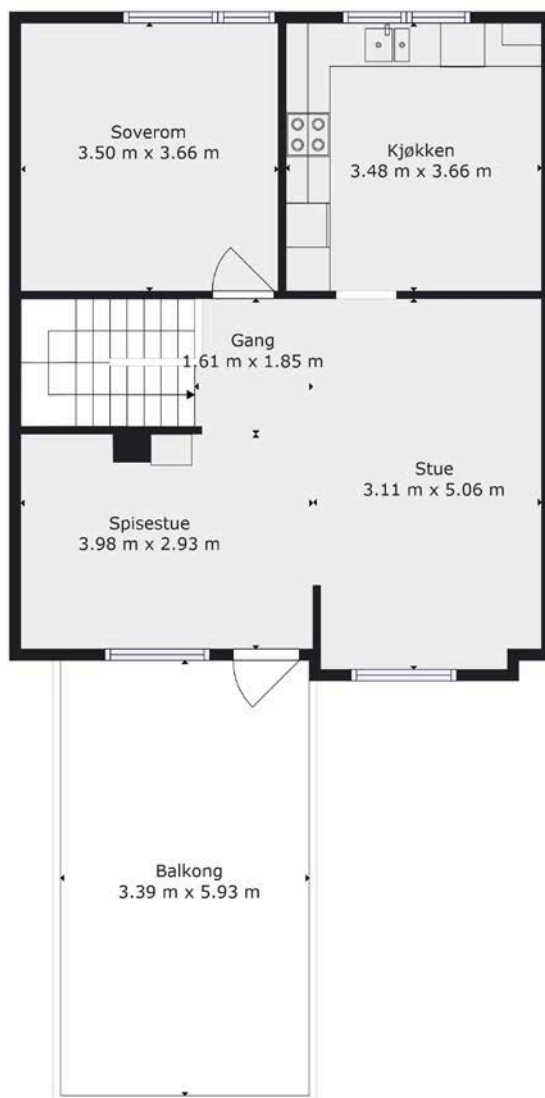








Vedlegg

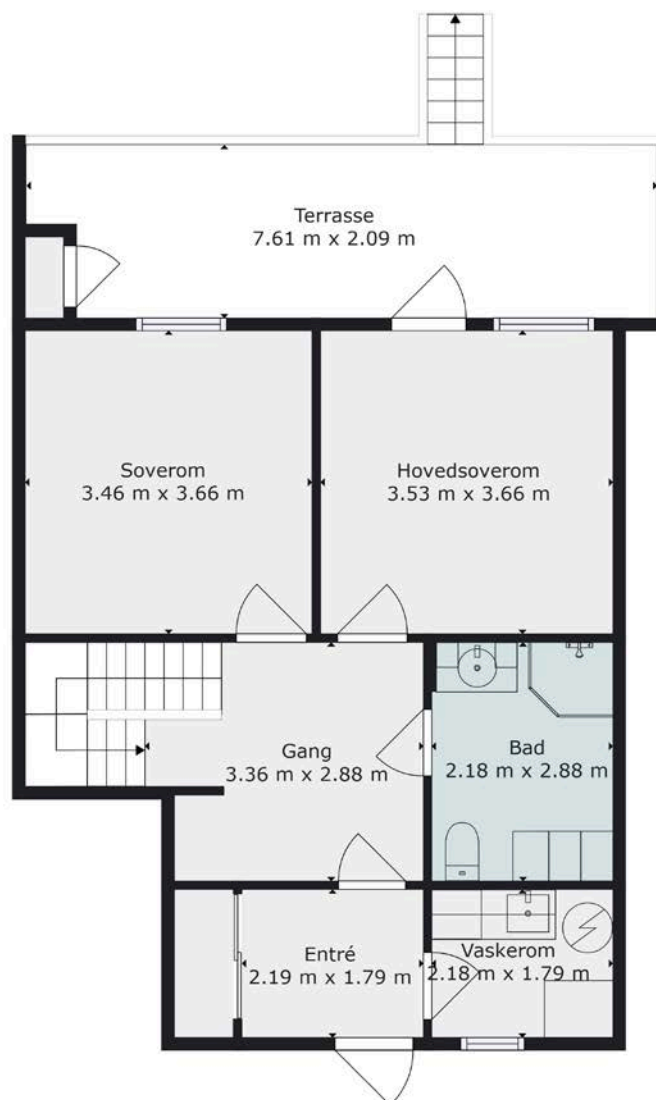


2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

ivita
BOLIG

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

ivita
BOUIG

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 4-Roms leilighet

 Vikaveien 30 A, 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 726

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 12.07.2024

Oppdragsnr.: 12315-2042

Referansenummer: WO1716

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

dagottar@vet.no

411 11 466

Medansvarlig

Simon Marius Aag

Uavhengig Takstingeniør

simon@vet.no

994 92 232



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. Dette indikerer at eierne har tatt godt vare på eiendommen og regelmessig utført nødvendig vedlikehold. Overflater som gulv, vegger og tak viser få tegn til slitasje, og de tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning er godt bevart, uten merkbare skader eller slitasjemerker. Videre er det tegn på at utvendig vedlikehold, som maling og reparasjon av fasade, takteking og vinduer, er blitt jevnlig utført, noe som bidrar til å beskytte boligen mot vær og vind. Samlet sett gir dette inntrykk av en bolig hvor både estetiske og funksjonelle aspekter er tatt hånd om, noe som reduserer behovet for omfattende reparasjoner eller renoveringer i nær fremtid. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

4-Roms leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein fra byggeår.

Skader i stein ved kilrenner er helt normalt, utskiftning av skadde stein må anses som normalt vedlikehold av taktekke.

Opplysninger fra eier:

Forrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipa, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. I tillegg er taket utbedret/oppgradert, det er montert pipehatt og det er isolert rundt ventilasjonsuttrekk. Arbeider utført av TH Blikk.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Pipebeslag og luftehatt ble byttet i 2023.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.

Boligen ble sist utvendig malt i 2019.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon.

Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Ytterdør har kodelås.

Boddør: Malt isolert dør av tre.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkong på ca. 20 m² med rekkverk av tre.

Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Carport under balkong.

Adkomst via dør fra stuen.

Markterrasse på ca. 17 m² med forstøtningsmur mot blomsterbed og trapp til hage av betong heller.

Det er en liten redskapsbod på ca. 1 m² på markterrassen.

Adkomst via dør fra soverom.

Inngangsparti: Trapp av tre og strekkmetall med 4 trinn og repos på ca. 5 m². Rekkverket på repos har en høyde på ca. 87cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med laminat fra 2023.

Gulvvarme:

1. Etasje: Termostat styrte varmekabler i trappehall og bad/wc. Termostater byttet i 2024.

Vegger er tekket med strie, overflater ble malt i 2023.

Himlinger er tekket med himlingsplater, overflater ble malt i 2023.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle på grunnen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ny element ovn montert i 2023.

Sotluke plassert i bod.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2001.

Siste tilsyn ble sist forsøkt utført i 2007.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt åpen tretrapp med sving.

Trapp er malt i 2023.

Malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Vegger er tekket med fliser

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. montert ny termostat i 2024.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med profilerte fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

Vegger er tekket med tapet.

Himlingen er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant nedfelt i benkeplate av laminat med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2.

Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Fronter på kjøkkeninnredning er lakkert i 2023.
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blande batteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft og ut via luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.
Den ene samle stokken i rørskap er byttet i 2024.
Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i bad/wc.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom via Flexit avtrekksvifte plassert på kaldloft, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Service på avtrekks aggregat og kanaler ble utført i 2023.
Varmtvannsbereider plassert i vaskerom
Merke: Oso
Liter: 198l
Watt: 2000w
Produsert: 1999
El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. .
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Trappehall og bad/wc.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Dreneringen er fra byggeår.
Ringmur av isopor elementer fylt med betong.
utvendig tekket med sement basert plate.
Forstøtningsmur av betongstein mot blomsterbed.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

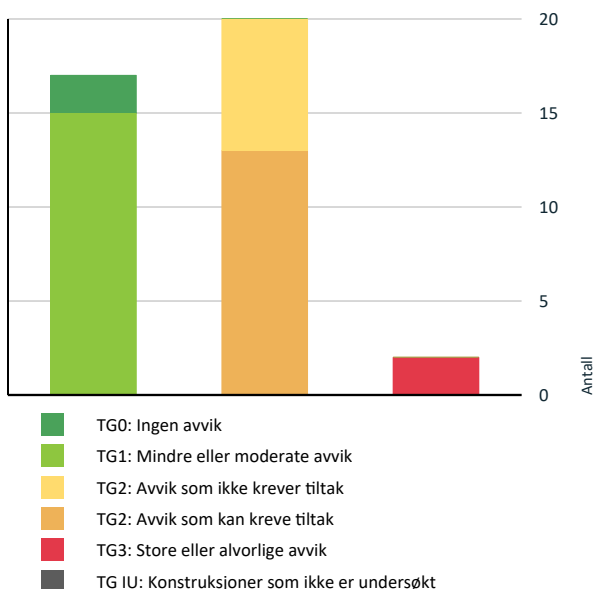
[Gå til side](#)

4-Roms leilighet

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

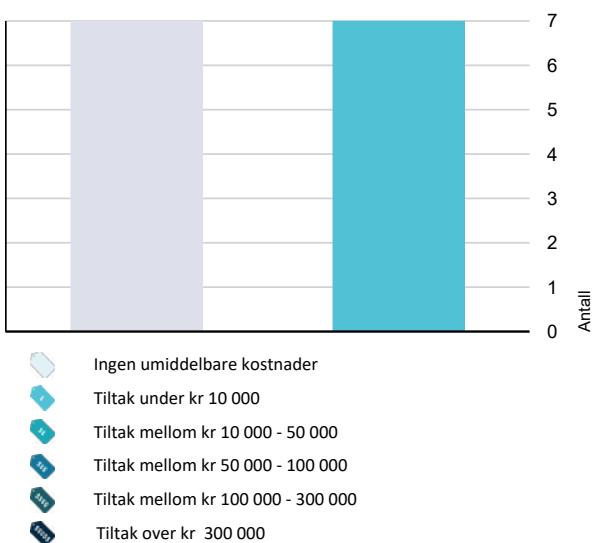
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-Roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappeløpet mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feietyenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert. Opplysninger foreligger i kommunens arkiver



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er mose på takteking.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er en del mose i takrenne.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Lufte spalter ved raft er stedvis presset opp mot undertak.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert værslitte vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i inngangsdør.
Terrassedører er værslitte.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Retur rekkverk er for lavt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Servant er krakelert.

Dusjkabinett er det plassert klosser under hver side av sluk, trolig på grunn av fot til kabinettet er rett over sluk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er registrert sprekker i fuger overgang vegg/gulv ved varmtvannsbereder.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Carport

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert kul i belegningsstein ved søyle.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. Etasje > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør gjennom vegg i servantskap.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bobler i tapet ved varmtvannsbereder, det ble fuktmålt ved befaring ingen forhøyede verdier ble registrert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET



Byggeår

1999

Kommentar

Boligen ble godkjent 21.09.1999 og ferdigattest 02.10.2000.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. .

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Vegger, himling og gulv	Alle overflater i stue, kjøkken, hall og soverom er malt og nytt gulv.
------	-------------------------	--

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår.

Skader i stein ved kilrenner er helt normalt, utskiftning av skadde stein må anses som normalt vedlikehold av taktekke.

Opplysninger fra eier:

Forrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipe, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. I tillegg er taket utbedret/oppgradert, det er montert pipehatt og det er isolert rundt ventilasjonsuttrekk. Arbeider utført av TH Blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mose på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes.

Tilstandsrapport



Det er mose på takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Pipebeslag og luftehatt ble byttet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del mose i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenne bør rengjøres.



Takrenner bør rengjøres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Boligen ble sist utvendig malt i 2019.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

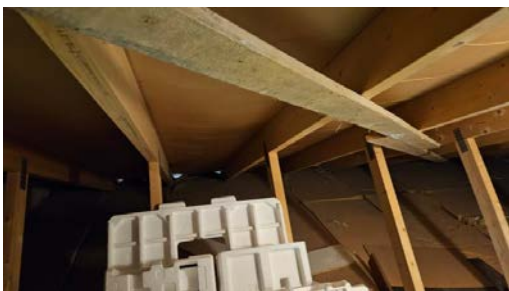
- Det er avvik:

Luftespalter ved raft er stedvis presset opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting ved raft.



Luftespalter er presset opp mot undertak.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitte vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Ytterdør har kodelås.

Boddør: Malt isolert dør av tre.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktsvell i inngangsdør.
Terrassedører er værslitte.

Konsekvens/tiltak

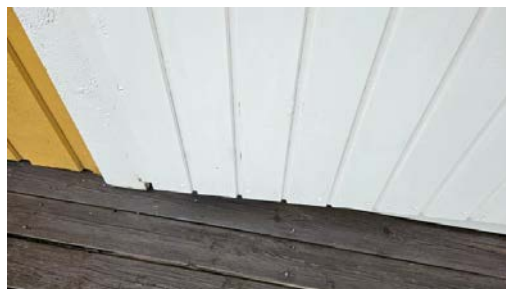
- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvell i inngangsdør.



Terrassedører er noe værslitte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 20 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Carport under balkong.

Adkomst via dør fra stuen.

Markterrasse på ca. 17 m² med forstøtningsmur mot blomsterbed og trapp til hage av betong heller.

Det er en liten redskapsbod på ca. 1 m² på markterrassen.

Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Inngangsparti: Trapp av tre og strekkmetall med 4 trinn og repos på ca. 5 m². Rekkverket på repos har en høyde på ca. 87cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappeløpet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på trapp.

TG 2 Carport

Carport på ca. 16 m² med flatt tak med overliggende balkong.
Tekket med asfalt belegg, renner og taknedløp av metall.
Belegningsstein i carport og asfalt i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kul i belegningsstein ved søyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er trolig noe som ligger under og blir presset opp av tele på vinterhalvåret. Bør gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat fra 2023.

Gulvvarme:

1. Etasje: Termostat styrte varmekabler i trappehall og bad/wc. Termostater byttet i 2024.

Vegger er tekket med strie, overflater ble malt i 2023.

Himlinger er tekket med himlingsplater, overflater ble malt i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjesillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle på grunnen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ny element oven montert i 2023.

Sotluke plassert i bod.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2001.

Siste tilsyn ble sist forsøkt utført i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert. Opplysninger foreligger i kommunens arkiver

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ubrennbare materialer ved sotluke.

Det bør gjennomføres et tilsyn av pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert ildfast plate under sotluke. Sotluke er mindre enn 30 cm fra brennbart materialer.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt åpen tretrapp med sving.

Trapp er malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Retur rekkverk er for lavt.

Konsekvens/tiltak

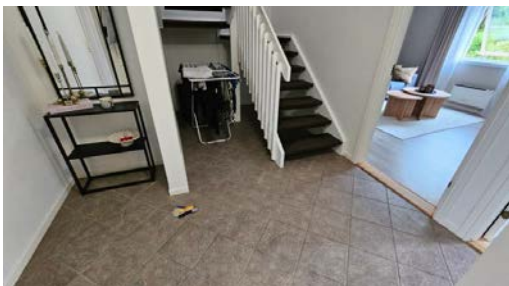
- Andre tiltak:

Håndløper på vegg bør monteres.

Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert håndløper på vegg.

📌 TG 1 Innvendige dører

Malte speildører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukne fliser bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert sprukket fliser ved kasse for stakepunkt.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet. montert ny termostat i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fuktmåling.

1. ETASJE > BAD/WC

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør gjennom vegg i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør tettes rundt avløpsrør i servantskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Det er ikke tettet rundt avløpsrør i servantskap.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med profilerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er krakelert.

Dusjkabinett er det plassert klosser under hver side av sluk, trolig på grunn av fot til kabinettet er rett over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes bytting av servant.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Servant er krakelert.



Det er plassert klosser under dusjkabinett, dette er trolig på grunn av at fot til dusjkabinett er rett over slukrist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

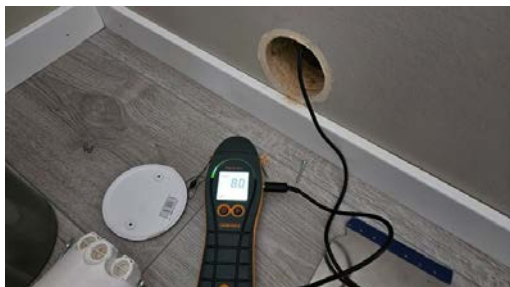
Baderommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Kontroll av hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med tapet.

Himlingen er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bobler i tapet ved varmtvannsbereider, det ble fuktmålt ved befaring ingen forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er bobler i tapet ved varmtvannsbereider.



Kontroll av fuktmåling vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert sprekker i fuger overgang vegg/gulv ved varmtvannsbereder.

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.

Det bør påregnes ny fuge i overgang gulv /vegg.

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Glippe i fuge i overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Siklemikk bør monteres.



Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servant nedfelt i benkeplate av laminat med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av servantskap.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fuktmåling, noe forhøyet verdier ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Fronter på kjøkkeninnredning er lakkert i 2023.
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.

Tilstandsrapport

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023.



Kontroll av benkeskap.



Det ble ved befarings fuktmålt i benkeskap og fremfor oppvaskmaskin, ingen forhøyede verdier ble registrert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft og ut via luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.
Den ene samle stokken i rørskap er byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

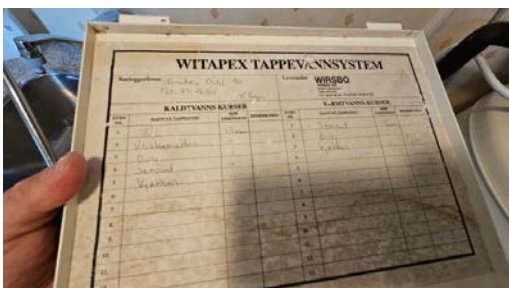
Tilstandsrapport



Kontroll hovedstoppekran.



Kontroll av vannskap.



Kursfortegnelse i vannskap.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i bad/wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av stakepunkt.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom via Flexit avtrekksvifte plassert på kaldloft, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Service på avtrekks aggregat og kanaler ble utført i 2023.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom

Merke: Oso

Liter: 198l

Watt: 2000w

Produsert: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. .

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Trappehall og bad/wc.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.

1999

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 Det foreligger samsvarserklæring på el-bil laddere og termostater

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

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

Nei

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

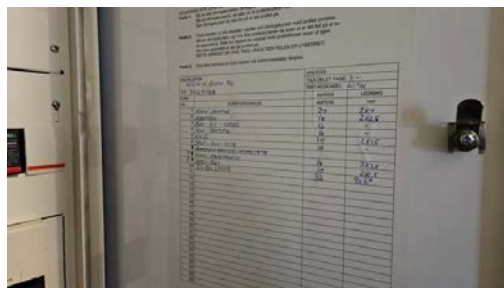
Ja

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

Nei



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isopor elementer fylt med betong. utvendig tekket med sement basert plate.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein mot blomsterbed.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/117 m²

4-Roms leilighet: Vindfang, Bod, Vaskerom, Hall
m/trapp, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Skolegata 14A ,8624 MO I RANA 91 m ² 2020 3 sov	16-04-2024	2 450 000	2 450 000	2 375 000	4 825 000	53 022
2 Skolegata 14C ,8624 MO I RANA 91 m ² 2020 3 sov	04-07-2024	2 600 000	2 500 000	2 200 000	4 700 000	51 648
3 Vikaveien 30A ,8622 MO I RANA 117 m ² 2000 3 sov	20-04-2022	3 800 000	4 200 000	0	4 200 000	35 897
4 Svenskeien 144B ,8610 MO I RANA 100 m ² 2000 3 sov	05-06-2024	3 200 000	3 300 000	0	3 300 000	33 000
5 Bergithe Hansens vei 4 ,8624 MO I RANA 144 m ² 1996 3 sov	25-08-2021	4 750 000	4 600 000	0	4 600 000	31 944
6 Langmoheia 13B ,8626 MO I RANA 103 m ² 1952 3 sov	20-01-2022	2 850 000	2 850 000	130 214	2 980 214	28 934
7 Lyngheim 16A ,8626 MO I RANA 165 m ² 1963 4 sov	10-11-2021	3 900 000	4 400 000	0	4 400 000	26 667
8 Skoginspektør Nilsens vei 10B ,8622 MO I RANA 110 m ² 1950 2 sov	31-10-2019	2 200 000	2 450 000	82 315	2 532 315	23 021

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.	9 000
Kommunale avgifter:	Kr.	9 625
Eiendomsskatt:	Kr.	4 355
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.	Kr.	750
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 071,- er lagt til grunn:	Kr.	6 071
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

4-Roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - 4-Roms leilighet	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

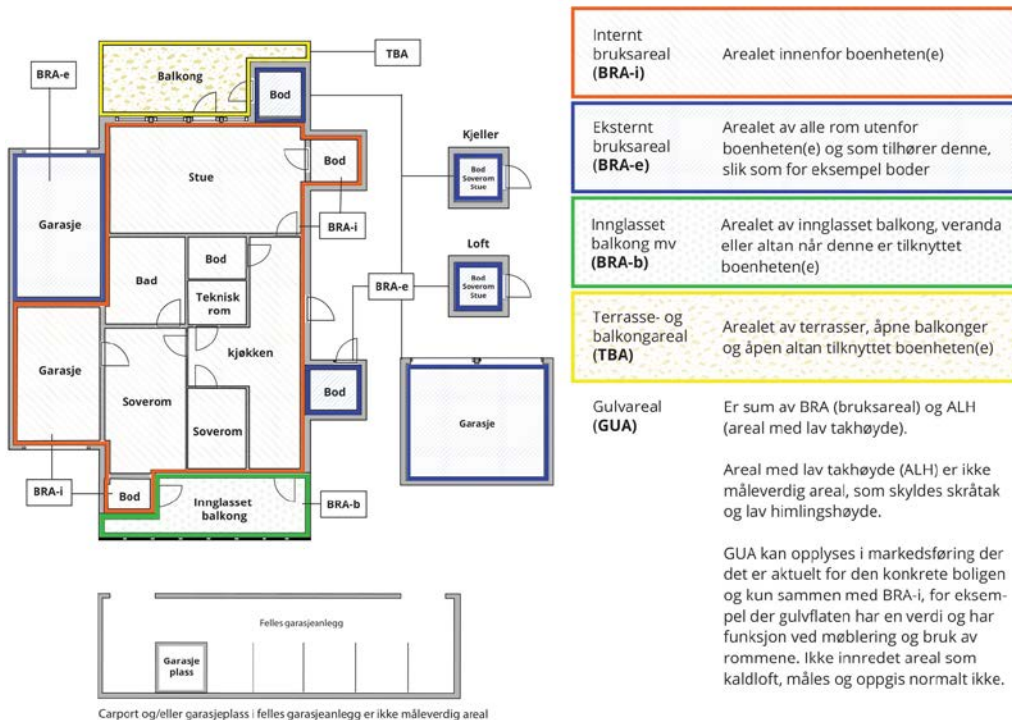
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-Roms leilighet

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	55	5		60	22		60
2. Etasje	62			62	20		62
SUM	117	5			42		122
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Bad/wc, Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom	Bod/m utvendig adkomst	
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom		

Kommentar

Det bemerkes at arealet av carporten er ikke medtatt i boligens arealer. Dette i tråd med "NS 3940- 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Montert el-bilblader og nye termostater til varmekabler i hall og bad/wc, arbeidene ble utført av Botn Elektro As i 2024.
- Montert ny pipehatt, luftehatt til kloakklufting, bytting av enkelte taksteiner, arbeidene utført av Bygg og Skadeservice As og TH Blikk i 2022.
- Rens av ventilasjonskanaler, arbeidene utført av RVS i 2023.
- Malt alle himlinger, arbeidene ble utført av Belegg Senteret i 2024.
- Bytting av en samle stokk i vannskap, arbeidene utført av Rør og Varme Helgeland i 2024.

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)
4-Roms leilighet	55	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Marcus Elmer Tollefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	726		0	223.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikaveien 30 A

Hjemmelshaver

Avesta Mohammed Tollefsen, Marcus Elmer
Tollefsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitetet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.

Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

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 annet kombinert formål iht. reguleringsplan for "Endring Mellomvika", plan-ID 2078. Ikrafttredelse 08.10.1996.

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

Oppvarming

Bygget blir varmet opp med elektrisitet og ved ovn.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt såle med ringmurselementer av isopor fylt med beyong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betong takstein..

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1999, bygd over 2 plan.

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

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisient/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
3 539 571	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.01.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	26.06.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	56	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/WO1716>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TOLLEFSEN MARCUS ELMER
RØVASSDALVEIEN 61

8615 SKONSENG

Forespørsel om elektrisk anlegg i Vikaveien 30, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: TOLLEFSEN MARCUS ELMER
Målernummer: 6970631402481542
Anlegget ble sist kontrollert: 22.01.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marcus Elmer Tollefsen	Avesta Mohammed Tollefsen
Gateadresse	
Vikaveien 30A	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8622
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Før vårt boligkjøp ble det opplyst at det tidligere har vært en lekkasje i vannfordelerskapet. Dette ble utbedret av Nilsson. Vi har oppgradert til en bedre løsning i vannfordelerskapet av Rør og Varmer Helgeland.

Arbeid utført av

Rør og Varmer Helgeland

Filer

[Faktura nr. 16319 fra Rør og Varmer Helgeland AS 2.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Installering av ny kontakt på vaskerom etter el-kontroll + byttet ventilator og lagt avlufting ut i vegg + egen bryter for avlufting fra bad og vaskerom i ventilatorskapet på kjøkken i følge tidligere eiers egenerklæring. Montert elbillader mai 2022 - Botn Elektro. Ventilasjonsrens august 2023 - Rana Ventilasjon Service Nye termostater juni 2024 - Botn Elektro.

Arbeid utført av

Botn Elektro

Filer

[Samsvarserklæring..pdf](#)

[Faktura 55527.pdf](#)

[RANA VENTILASJON SERVICE.pdf](#)

[5S_-_Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

[Sak 88259 frode johansen.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

Helgeland kraft/ Linea i følge tidligere eiers egenerklæring.

Filer

[Samsvarserklæring..pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert mai 2022 - Botn Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipa, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. Vi har i tillegg utbedring/oppgradert taket, montert pipehatt og isolert rundt ventilasjonsuttrekk- TH Blikk AS.

Arbeid utført av

TH Blikk AS

Filer

[Faktura 11612.pdf](#)

[Signert Dokument - Vikaveien 30A.pdf](#)

[35dabaa6-f76c-47c7-b067-0969aad86c09.JPG](#)

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

Beskrivelse

Nabovarsel mai 2023/ Vikaveien 29/ 1.etg i eksisterende næringsbygg skal benyttes som lekeland og bevertning.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802240066

Tilleggs kommentar

I følge forrige eiers egenerklæring: - Innvendig bod gjort om til vaskerom med benk, skyllekom og kjølehyrne - Delvis gulv og hylle på kaldloft - Ekstra innredning på bad - Hems i carport - Utvendig maling av boligen i 2019 - Utvendig vannuttak/kran montert på terrassen sørsiden av boligen. - Montert elementpeis av fagmann, august 2023 (Dokumentasjon i boligmappa).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcus Elmer Tollefsen	08efecb1a1852da99bde263 8ff3a4af3aaecbfcf	02.07.2024 20:39:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Avesta Tollefsen	a82c728c28c054912311059 d0949f3a22d1e75d0	02.07.2024 20:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240066

- 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>

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		Beregnet areal	223.5
Etablert dato	16.10.2002	Historisk oppgitt areal	224
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 oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.10.2002			20/65 (-224), 20/726 (224)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	16.10.2002			20/65/1225, 20/726

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355475.35	461482.41	0	Ja	223.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOLLEFSEN AVESTA MOHAMMED F121095*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vikaveien 30A 8622 8622 MO I RANA	Bosatt (B)
TOLLEFSEN MARCUS ELMER F180687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vikaveien 30A 8622 8622 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vikaveien 30 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	212 Mellomvika	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20293780		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.09.2000
2	11162924		Lagerhall (231)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 20293780: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.09.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	88
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.1999	27.09.1999
Igangsettingstillatelse	15.11.1999	19.11.1999
Tatt i bruk	15.09.2000	02.10.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vikaveien 30A	H0101	20/726	122	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 11162924: Lagerhall (231), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/726	-	-	-	-	-

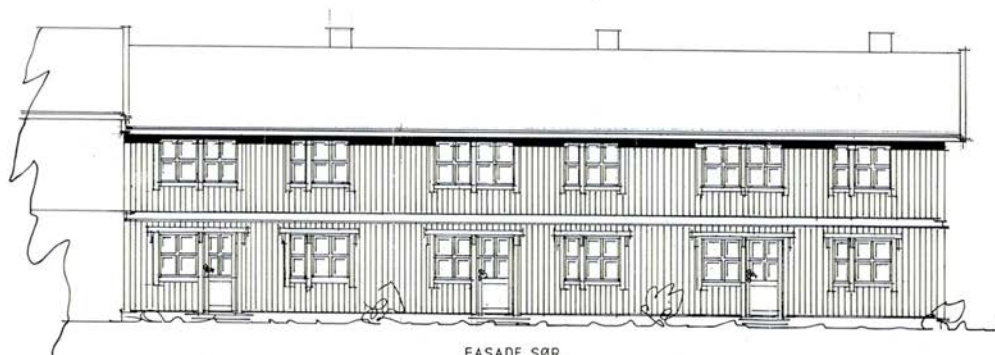


FASADE NORD.



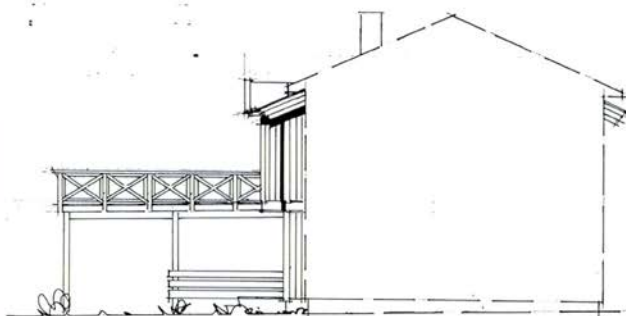
4 2 F Q P / 6832177 Geomatrix
20651675, 20726, 20789 BYG B:

Det er 21/7-99 behandlet av
BHLJØ, PLAN- OG RESSURSSYREY
i møte 21/7-99
Tegning godkjent.
Vikar: se følgeskriv
For bygningssjefen: 74

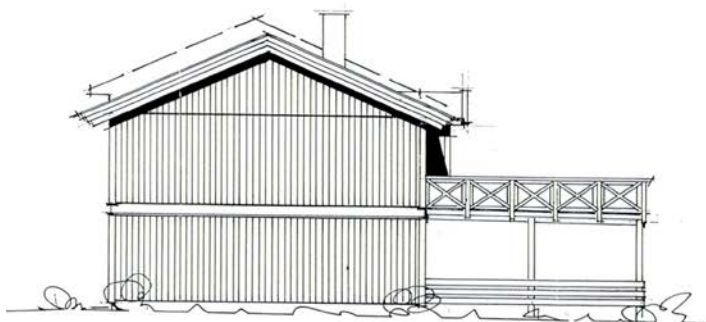


FASADE SØR.

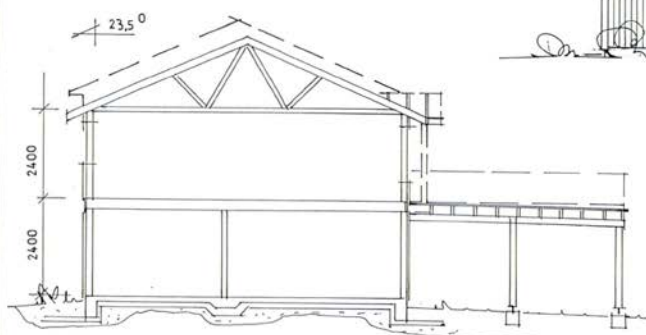
BYGGHERRE BERNHARD OLSEN EIENDOM A/S		ADR. VIKAV. MO	
 NORDBOHUS Bernhard Olsen as Postboks 209, 8601 Mo i Rana Berskhedveier, Håbedverktø 3, Grubøl Telefon (+47) 75 12 88 22, Telefax (+47) 75 12 88 40	TEGN. E.O.	REKKEHUS. FASADER.	
	MÅL 1-100		
	DATO 19.7.99	REV.	REV.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.			



FASADE VEST.



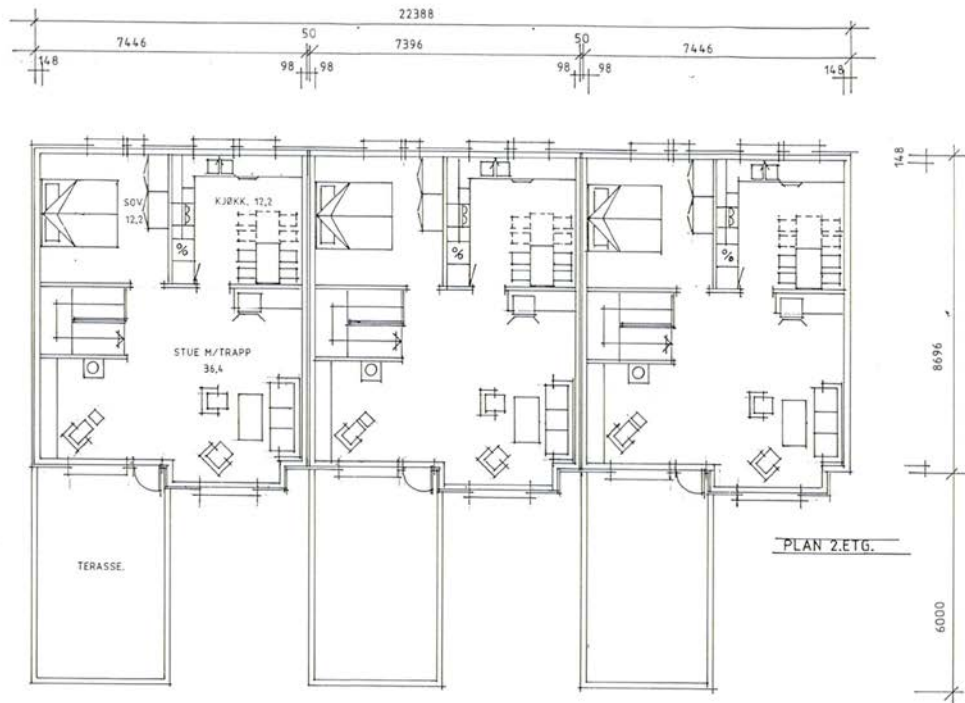
FASADE ØST.



SNITT

Sak nr. 101/99, behandlet av
HJØ. PLAN- OG RESSURSTYRET
I møte 21.11-99
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: JA

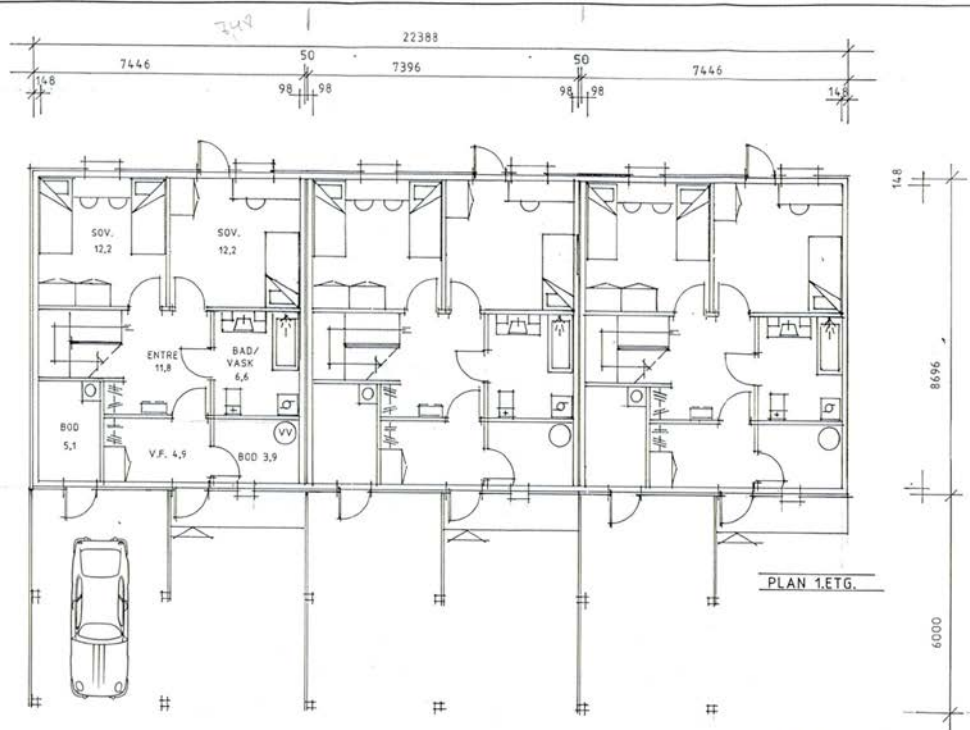
BYGGERE	BERNHARD OLSEN EIENDOM A/S	ADR.	VIKAV. MØ	TEGN. NR.
	NORDBOHUS Bernhard Olsen as	TEGN.	E.O.	
	Postboks 399, 8001 Mø i Rana	MÅL	1:100	
	Besøksadresse: Vikaværvegt 3, Grubøl	DATO	19.7.99	
	Telefon: (+47) 75 12 85 22 Telefax: (+47) 75 12 85 40	REV.		
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.81.				



Dokument nr. 199 behandlet
 Ispøisje 21/9-99
 Tegning godkjent.
 Vilkår: se følgeskriv
 For bygningssjefen: JA

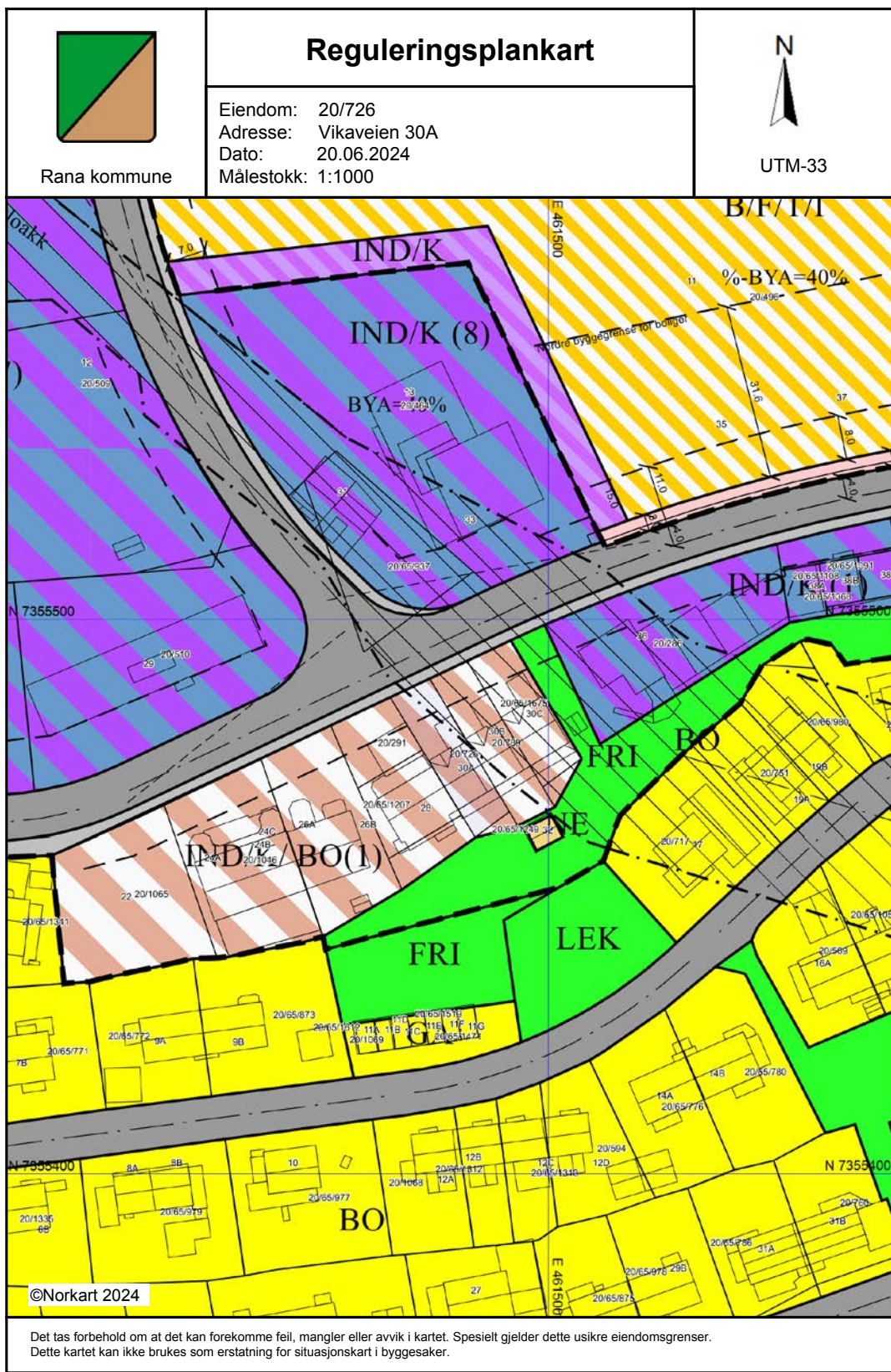
AREAL- 1.ETG.- 60,48X0,5- 30,24 BA
 2.ETG.- 62,28X 1,0- 62,28 BA
 SUM- 92,50 BA

BYGGHERRE		BERNHARD OLSEN EIENDOM A/S		ADR	VIKAV. MØ		
 NORDBOHUS <i>Bernhard Olsen as</i> Postboks 199, 8601 Mør i Roms Besøksadresse: Håndverkspt. 3, Grubhus Telefon: (+47) 75 12 88 22. Telefax: (+47) 75 12 82 40			TEGN.	E.O.	REKKEHUS 2.ETG.PLANER.	TEGN. NR.	
			MÅL	1-100			
			DATO	19.7.99			
			REV.		REV.		
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.							



Bak nr. 1.99 behandlet av
 BJLD. PLAN OG RESSURSTYRET
 i møte 21/9-99
 Tegning godkjent
 Vikar: se tilgeskriv
 For bygningssjefen: JH

BYGGERE BERNHARD OLSEN EIENDOM A/S		ADR. VIKAV. MØ.	
NORDBOHUS Bernhard Olsen as Postboks 399, 8001 Mø i Rana Braklandveien 11, 8001 Rana Telefon (+47) 75 12 88 22 Telefax (+47) 75 12 88 40	TEGN. E.O.	REKKEHUS. 1.ETG. PLANER.	
	MÅL 1-100		
	DATO 19.7.99	REV.	REV.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.			



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

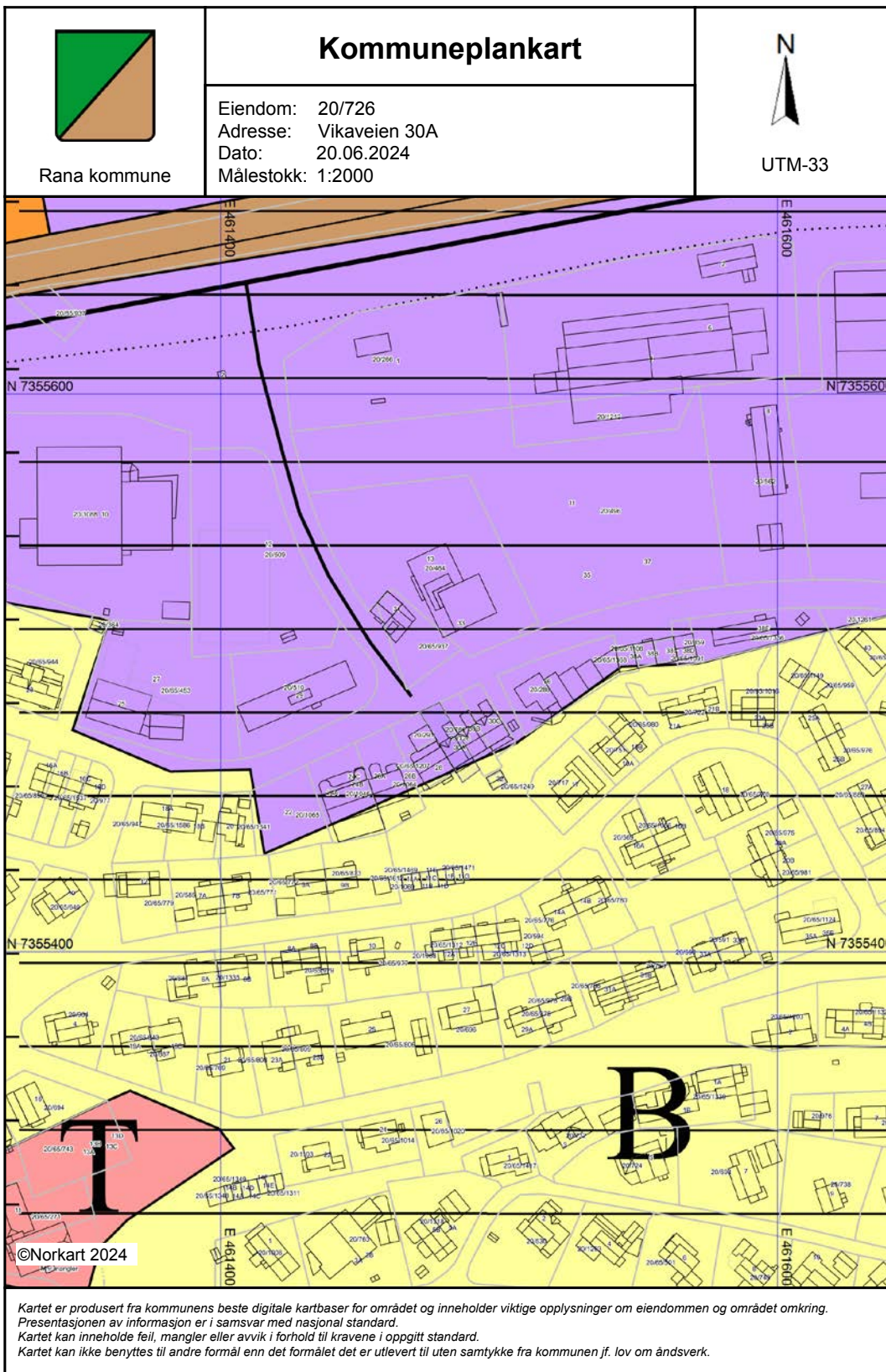
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjer i boligområder
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Annet spesialområde
-  Kontor/Industri
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Energianlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kontor/industri
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



**FERDIGATTEST**

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Vikaveien 30 A, 8622 Mo i Rana

Gnr / bnr / fnr 20/65/1225

Arbeidets art Nybygg

Tiltakets art Bolig/del av rekkehus

Tiltakshaver Nordbohus Bernhard Olsen as

Ansvarlig søker Nordbohus Bernhard Olsen as

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

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

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.
Kontrollskjema for pipe må innsendes snarest.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Bruksareal: 122 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 02.10.00

Karsten Holgersen
Bygningssjef

Jan-Arild Sørvik
Saksbehandler

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

Kontoradr.:

Sentraladm. - Rådhuset
Kommunekassen - Rådhuset
Teknisk etat - Rådhuset
Kulturetaten - Rådhuset

Helse- og sosialetaten
Biblioteket
Undervisningsetaten

- Stakobygget
- Stakobygget
- Nordahl Griegs gt. 2-4

Postadr.:

Boks 173/233
8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00**Telefax:**

Rådhuset: 75 14 50 01
Teknisk etat: 75 14 52 01
Stakobygg: 75 14 63 21
Undervisn.: 75 15 42 32

Bankgiro:

6428.05.25004

Postgiro for skatt: 0827 5818330

Organisasjonsnr.: 872 418 032

E-postadr.: postmottak@rana.kommune.no

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 20	Bnr 65	Festenr 1225	Seksj.nr
Adresse Vikavn. 26 A, B, C 8626 Mo				

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak	Nordbohus Bernhard Olsen as
Dato	15.9.00
Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	Bjørn FREDRIKSEN

Vedlegg nr E-		Kommunens saksnr 						
Kontrollerklæring Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak. Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsetningstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling). Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjøst.								
Til Kommune Rana Kommune								
Eiendom/byggested <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border-bottom: 1px solid black;">Gnr 20</td> <td style="width: 20%; border-bottom: 1px solid black;">Bnr 65</td> <td style="width: 20%; border-bottom: 1px solid black;">Festnr 1225</td> <td style="width: 40%; border-bottom: 1px solid black;">Seksj.nr</td> </tr> </table> Adresse Vikaveien 260.			Gnr 20	Bnr 65	Festnr 1225	Seksj.nr		
Gnr 20	Bnr 65	Festnr 1225	Seksj.nr					
Ansvarlig kontrollerende foretak <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; border-bottom: 1px solid black;">Foretak Brødrene Dahl AS.</td> <td style="width: 30%; border-bottom: 1px solid black;">Organisasjonsnr 945757280</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Adresse Strandgt. 1.</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Postnr Poststed</td> </tr> <tr> <td style="width: 35%; border-bottom: 1px solid black;">Telefon 75126300</td> <td style="width: 65%; border-bottom: 1px solid black;">Kontaktperson Fred Hansen</td> </tr> </table>			Foretak Brødrene Dahl AS.	Organisasjonsnr 945757280	Adresse Strandgt. 1.	Postnr Poststed	Telefon 75126300	Kontaktperson Fred Hansen
Foretak Brødrene Dahl AS.	Organisasjonsnr 945757280							
Adresse Strandgt. 1.	Postnr Poststed							
Telefon 75126300	Kontaktperson Fred Hansen							
Foretakets fagområder knyttet til tilaket (brukstillatelse, søknad om godkjenning, ferdiggjøst, jf kontrollplanen) KPR 311.2, KUT 311.2.								
Bekreftelse Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato 30/10-99 og kontrollplanen av dato 29/10-99								
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen. Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger								
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering ☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetningstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)								
Ansvarlig kontrollerende for utførelse ☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjensgår:								
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøst								
Foretakets underskrift Fred Hansen Gjentas med blokkbokstaver Fred Hansen Dato 18/8-00								

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G- /

Kommunens saksnr

Til kommune

Rana

• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

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

Eiendom/byggested

Gnr Bnr Festenr Seksj.nr
20 65 1225

Adresse

Vikavn. 26 A,B,C 8626 MO

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

Nordbohus Bernhard Olsen as

Organisasjonsnr

979 495 382

Adresse

Postnr

8607

Poststed

MO

Telefon

75 12 88 22

Kontaktperson

BJØRN FREDRIKSEN

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

040.1 ANSVARSRETT FOR UTFØRELSE AV BYGNINGSTILTAK UNNTATT VVS

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett 210999 og kontrollplanen 060999

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

INTERNE SJEKKLISTER OG KONTROLLDOKUMENT

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

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

Erklæring og underskrift

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

Foretakets underskrift

**NORDBOHUS**
Bernhard Olsen as
8607 Mo i Rana

Gjentas med blokkbokstaver

BJØRN FREDRIKSEN

Dato

15.9.00.

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 21.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	726	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vikaveien 30A, 8622 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Inaktiv		Ikke fastsatt	Aldri	2001

Kommentar: Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2007	2007

Kommentar: Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vikaveien 30A
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre