



aktiv.

Skansen 18, 8626 MO I RANA

**Påkostet og stor enebolig,
beliggende på hjørnetomt.
Dobbelgarasje, lang solgang og
romslig uinnredet rom i u.etg.**



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 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 512,-
Total ink omk.: Kr 7 678 512,-
Selger: Jan Erik Svensson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 313/359 kvm
Tomtstr.: 783.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 21
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 1081
Oppdragsnr.: 1802250072

Påkostet og stor enebolig, beliggende på hjørnetomt.

Påkostet og stor enebolig!

- Nybygg + påbygg, 2016 - 2017(gjort av fagfolk)
- Hele 359 m² m² BRA!
- Ny drenering rundt hus og garasje
- Hjørnetomt
- Dobbelgarasje fra 2016 på ca. 46kvm BRA-E, med leddport, portåpner og 3-fase strøm
- Takoverbygget, solrik terrasse på ca. 27kvm TBA
- 4 soverom
- Stort uinnredet rom med både tilgang til avløp og vann(nybygd del)
- 3 stuer
- Boligen blir varmet opp med bla. vedovn og vannbåren varme
- Takkonstruksjon og yttervegger i tilbygget del: Valmet takkonstruksjon av tre fra 2016/2017
- 1. etasje og 2. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2016. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.
- Trapp fra 2017 mellom u.etg og 2.etg i eik utførelse
- Overflater på bad/wc er fra 2011
- Kjøkkeninnredningen er fra 2011
- Masse lagringsplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	100
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 313 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 359 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 114 m² Trappegang, Stort uinnredet kjellerrom m/ påbegynt badrom, Teknisk rom, Mellomgang 1, Fyrrom, Mellomgang 2,

Vaskerom, Bod, Uinnredet kjellerrom/lagerrom, Kontor/garderobe/hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 120 m² Entré/gang med garderobe, Forstue, Tv-stue, Spisestue m/ kontor plass, Kjøkken, Trappegang, Bad/wc, Soverom m/skyvedørsgarderobe

2. etasje

BRA-i: 79 m² Trappegang, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2 m/ skyvedørsgarderobe, Kontor/hobbyrom, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasjerom

Ikke målbare arealer

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 4 m² av gulvarealet i kjelleretasjens fyrrom ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter). Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som "areal med lav himlingshøyde".

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1962 samt også godkjente bygningstegninger fra 2014/2016 ifm. ombygging av boligen samt flytting av eksisterende garasje i boligen til en frittstående garasje. I forhold til sistnevnte ombygging er det gitt ferdigattest på følgende:

- Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring og garasje".
- Ferdigattest for "kjeller under tilbygg".

Det er for takstmannen noe ukjent hvorvidt Rana kommune også har behandlet bruksendringen av 1. etasje og kjelleretasje, nærmere undersøkelser anbefales i så måte hos Rana kommune. Også dagens 2. etasje avviker noe fra de siste tegningene fra 1962, men også her kan det tenkes at det har blitt søkt om bruksendring samtidig som boligen har blitt tilbygd/påbygd. På generelt grunnlag anbefales det å få tegnet hele boligen slik den fremstår i dag, både planmessig og fasademessig. Dette slik at nye tegninger stemmer helt overens med dagen plan- og fasadeløsning.

Når det gjelder rømningsvei fra 2. etasje er det godkjent rømningsvei fra 2 av 3 soverom, samt også fra kontor/hobbyrom. Dette er tilfredsstillende og tilstrekkelig da forskriften krever godkjent rømningsvindu fra minimum annet hvert oppholdsrom i tillegg til internt trapp ned. Det eneste som avviker er at vinduene befinner seg høyere enn 1 meter fra gulvnivå. Helt nøyaktig befinner nedre vindusutføring seg hhv. 105, 106 og 118 cm. over gulvnivå på de 3 respektive rømningsvinduene. I DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) heter det følgende; "I rom for varig opphold skal avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen ikke overstige 1 meter, med mindre

det er truffet tiltak for å lette rømning". Merk at det står "bør" og ikke "må". Til orientering.

I kjelleretasjen er det per i dag ikke tilfredsstillende rømningsvei via vinduer, men det er heller ikke et krav til dette så lange det ikke er etablert "rom for varig opphold" (stue eller tilsvarende rom, kjøkken og soverom). De to nye vinduene ifm. tilbygget har en høyde i lysåpningen på ca. 50 cm mens kravet er 60 cm. Til orientering.

- Når det gjelder takhøyde er det i deler av 1. etasje er under 2,20 meter. Dette gjelder spisestue m/ kontorplass, kjøkken, trappegang og bad/wc. I kjelleretasjen er takhøyden mellom 2,02 og 2,20 meter.

- Når det gjelder lysinnslipp er det kun det største soverommet som ikke tilfredsstiller forskriftskravet til 10 % lysinnslipp. De andre soverommene har tilfredsstillende lysinnslipp så lenge vinduene er godkjente rømningsvinduer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

783.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet hjørnetomt på 783,3 m².

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med plen.

Forstøtningsmur mot vei samt asfaltert gårdsplass foran garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til sentrum av Mo i Rana på hjørnetomt i attraktiv gate, nærmere bestemt ca. 1,2 kilometer nordøst for sentrumskjernen og gågata.

Innen en radius av 500 meter ligger både Mo Ungdomsskole og Moheia Fritidspark & Badeland. Kort avstand (ca. 150 meter) også til tursti/skiløype med videre forbindelse til Klokkehagen elvepark med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner.

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nord Universitet/Campus Helgeland, ca 1km

Lyngheim skole (1-7 kl.) ca 0.6km

Rana ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.6km

Polarsirkelen vgs. - Mjølan: ca 2.8km

Skolekrets

Sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Skansen, Linje 1, 100, 373.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Takkonstruksjon og yttervegger i opprinnelige del:

Taket er tekket med profilerte takplater fra 1998. Undertak ble skiftet i forbindelse med disse arbeidene.

Renner og nedløp av metall.

Stigetrinn og feieplata til pipen.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Lufting i raft.

Loftskillet er isolert med 20 cm isolasjon. Underliggende

dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.

Yttervegger av reisverk av tre, samt tømmerkasse i opprinnelig del. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. I forbindelse med skifte av vinduer og kledning ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert. Nå værende eier har kun visuelt sett deler av tømmerkassen.

Takkonstruksjon og yttervegger i tilbygget del:

Valmet takkonstruksjon av tre fra 2016/2017, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

1. etasje og 2. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2016. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.

Kjelleretasje: To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i tilbygget del.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2016. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.

Takoverbygget terrasse på 26,8 m² i forbindelse med inngangspartiet. Malt stående rekkverk og levegg. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledningen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fremføring av rør i rør-system

Arbeid utført av: Nilsson VVS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert vannfordelerskap gulvvarme +tappevann, nytt v/a kjøkken, ny tilførsel vaskerom. Rør i rør system

Arbeid utført av: Nilsson VVS

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

Ja.

Beskrivelse: Lagt ny drenering rundt hus og garasje

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

Ja

Beskrivelse: Mindre utetthet i tak. Utbedret av Heia Bygg og Betong, 2016.

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

Ja.

Beskrivelse: Fyringsforbud opphevet etter tetting av tegelsteinspipe i kjeller.

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

Ja.

Beskrivelse: Skjevhet i gulv kjellerrom.

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: Nytt sikringsskap og underfordeling. Tilførsel garasje.

Arbeid utført av: Nilsen Elektro AS

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

Ja.

Beskrivelse: Utført kontroll av lokalt DLE

Oljetank fjernet av LMU i 2014

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fullstendig ombygging 2016 - 2017

Arbeid utført av: Heia Bygg og Betong

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

Ja.

Beskrivelse: Nybygg + påbygg 2016 - 2017

Innhold

Enebolig: Entré, 2 Stuer, 3 Gang, Spisestue, Kjøkken, 3 Trapperom, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Kott, Teknisk rom, Fyrrom, Vaskerom, Bod, Kontor

Andre bygg: Dobbelgarasje

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:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Stedvis overflateavflassing i taket.

Selger informerer om følgende:

Det gjelder saltak/hovedbygning - ikke valmtak bygget 2017

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Deler av kledningen er moden for overflatebehandling.

Selger informerer om følgende:

Musebånd rundt hele huset er spesifisert i leveransen fra Heia Bygg.

Det er ikke registrert mus, eller spor av mus, i noen deler av huset

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Defekt låsemekanisme på loftluken.

Stedvis noe fuktmerker i brettex, spesielt ved pipen.

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

Utettheter i undertak ved pipen, samt utettheter i dampsperre under isolasjonen.

Utvendig > Vinduer av eldre dato i kjeller

Det er avvik:

2 eldre vinduer i kjelleretasjen.

Innvendig > Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Selger informerer om følgende:

Radonsperre er spesifisert i leveransen fra Heia Bygg. Har også foto av radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjelleren virket ved befaring generelt tørr og fin, og uten nevneverdig "kjellerlukt". Det ble kun registrert noe forhøyede fuktverdier i yttervegg i det uinnredede fyrrommet. Dette er relativt normalt da det ikke er anlagt fuktsperre mot grunnen i den gamle kjelleren relatert til eldre/normal byggeskikk den gang.

Selger informerer om følgende: Det er ikke fuktsperre i kjellergulvet i fyrrom.

Resten av det gamle kjellergulvet har fuktsperre.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper følger med (ikke montert) opplyser eier.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik:

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann kan isoporen avgi giftig gass og røyk. Derfor er det viktig å sørge for at isoporen er beskyttet av et ikke-brennbart materiale for å redusere faren for farlige utslipp i tilfelle brann.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Usikkerhet om tilstanden på eventuelle vakuumventil på luftingen av kloakken. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumentilene har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Selger informerer om følgende:

Det gjelder kun avløp fra vaskerom som går inn i soillør i teknisk rom og under kjellergulv eldre del, og påkoblet nytt avløpssystem utvendig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme -gjennom radiatorer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Selger informerer om følgende:

Dette gjelder vaskerom som grenser til bod/badstu med utvendig ventil.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i fyrrommet.

Separering er ikke ferdigkoble til det offentlige nettet.

Selger informerer om følgende: Separering er ferdigstilt til utvendig kum.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i spisestue. Her var det 31 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På kjøkkenet var det 18 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i soverommet mot nordvest. Her var det 35 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På det største soverommet var det 28 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 34 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kjelleretasje:

- Største målte planavvik i kjelleretasjen ble målt i det innredede garderobe/kontor/hobbyrommet. Her var det 22 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 35 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Stedvis skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

På generelt grunnlag er det usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Sprekker i yttervegg i bod i kjelleretasjen.

Selger informerer om følgende: Dette er sprekker innvendig i yttervegg. LMU utførte tetting av utvendige sprekker, slamming av mur, isolering med xps-50 og grunnmursplast m/topplatt i forbindelse med legging av drenering i 2014.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

vannansamlinger.

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

Tomteforhold > Oljetank

Det er avvik:

Usikkerhet om fjerningen av oljetanken er innmeldt til kommunen.

Selger informerer om følgende: LMU leverte tanken til HAF i 2014.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Fuktmerke/fuktsvell i himling ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Spor etter større vindu i vegg.

Selger informerer om følgende: Dette er trolig i sammenheng med lekkasje fra yttertak. Dette er utbedret i 2016.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater gulv

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

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

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

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

Våtrom > Kjelleretasje > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport side 5, for mer informasjon om moderniseringer/påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

Parkering i dobbelgarasjen og på egen tomt.

Solforhold

Boligen er i all hovedsak vendt mot sør-vest og vest, og kan dermed skilte med svært gode solforhold.

Morgensolen kommer inn fra sør-øst på hjørnet av boligen og er på eiendommen til langt ut på kvelden.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring.

Polisenummer

00021296955

Diverse

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

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, elektrisitet og vannbåren varme.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 382

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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. kr 6993,-(Helgeland Avfallsforedling) i tillegg til kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 092 406

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 369 622

Formuesverdi sekundær år

2023

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 1081 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:

1833/20/1081:

11.06.2013 - Dokumentnr: 472886 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18

11.06.2013 - Dokumentnr: 472886 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18 Fnr:251

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest, tilbygg/fasadeendring og garasje, datert 28.02.2017.

Ferdigattest, kjeller under tilbygg, datert 28.02.2017.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men det finnes ikke ferdigattest for opprinnelige bygg.

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

7 490 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 505 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 508 700 (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 188 512

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.08.2025



Uteområdet

aktiv.











1. etasje

aktiv.





2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Sve Skang
IVITA BOLIG

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



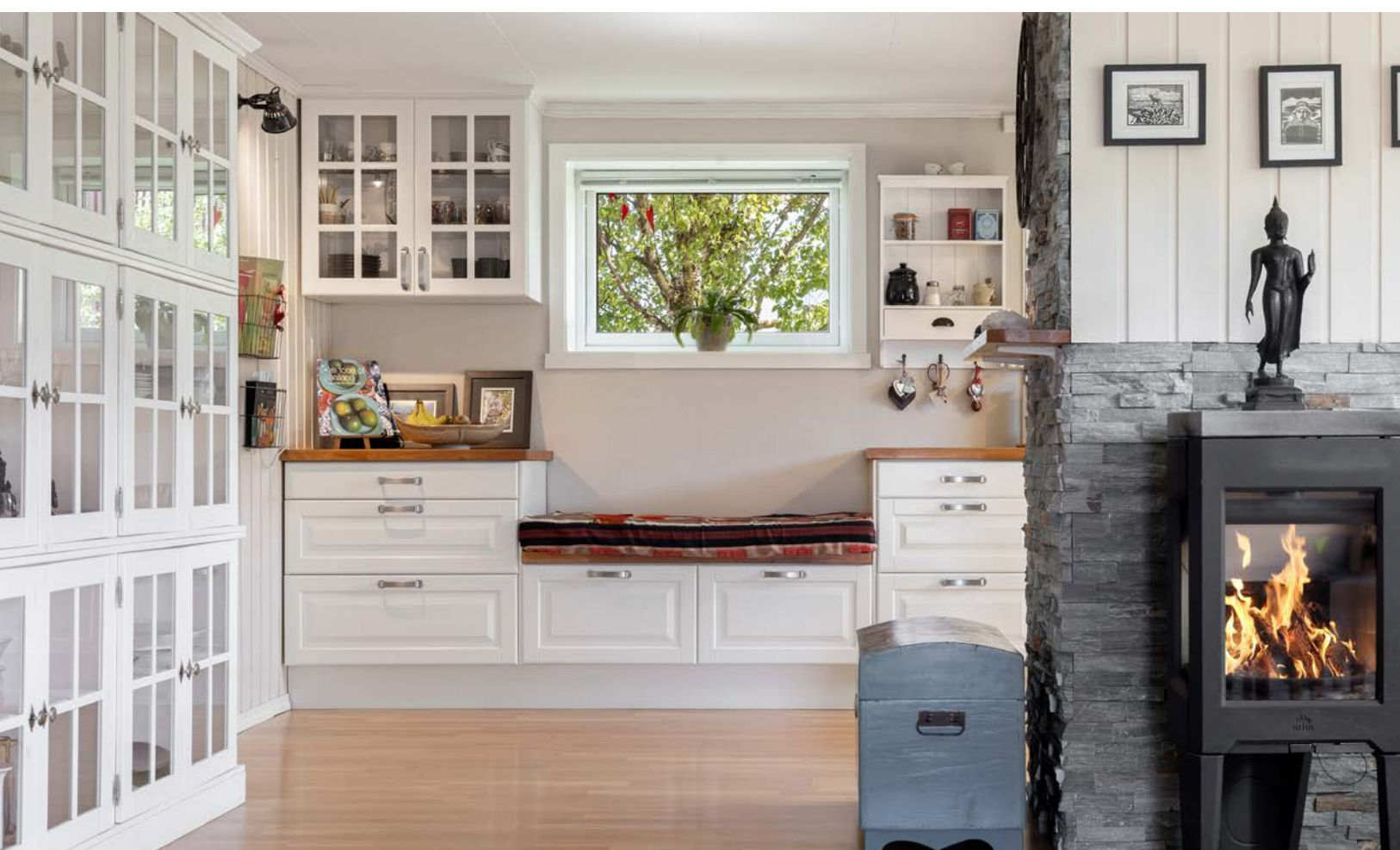












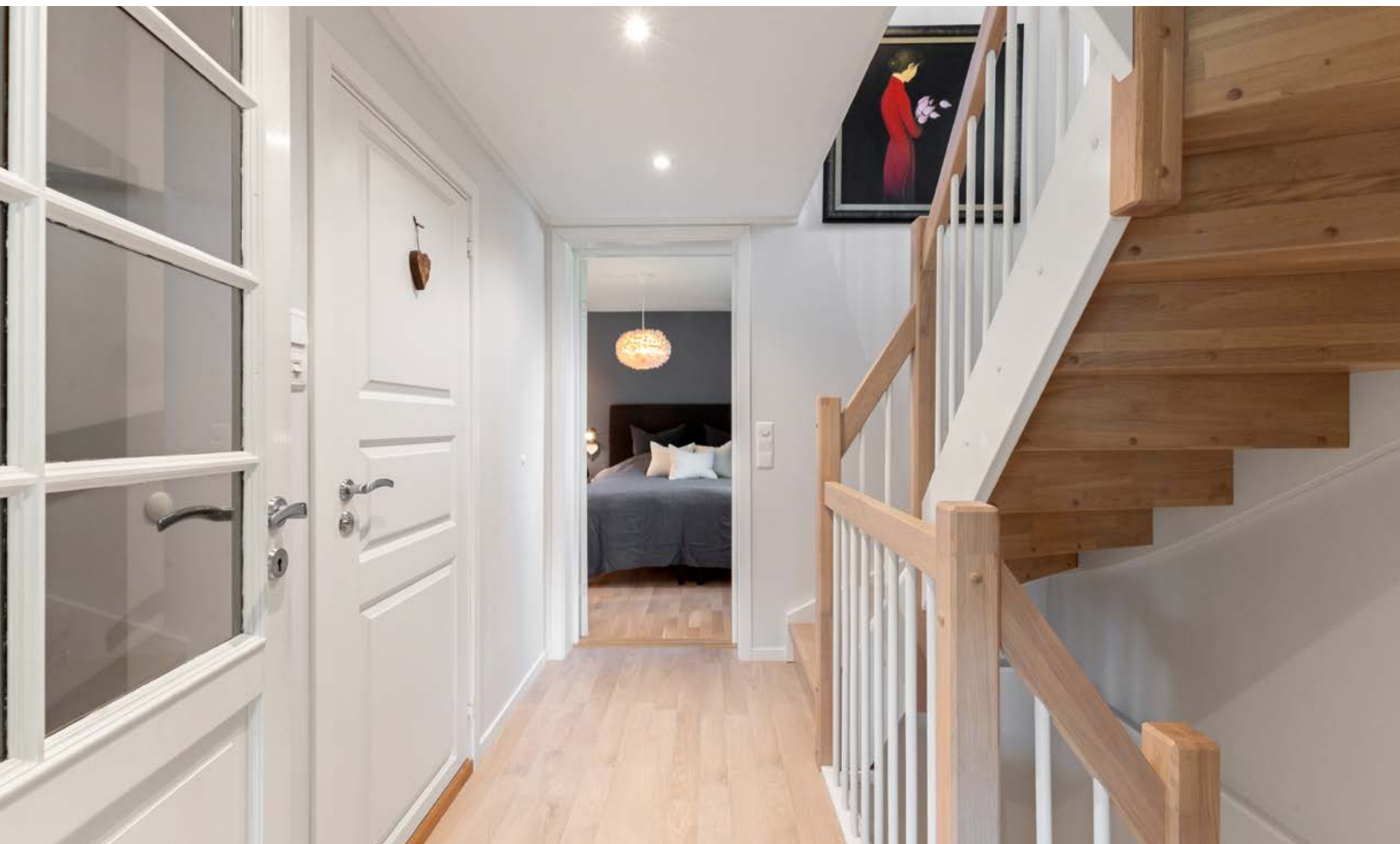












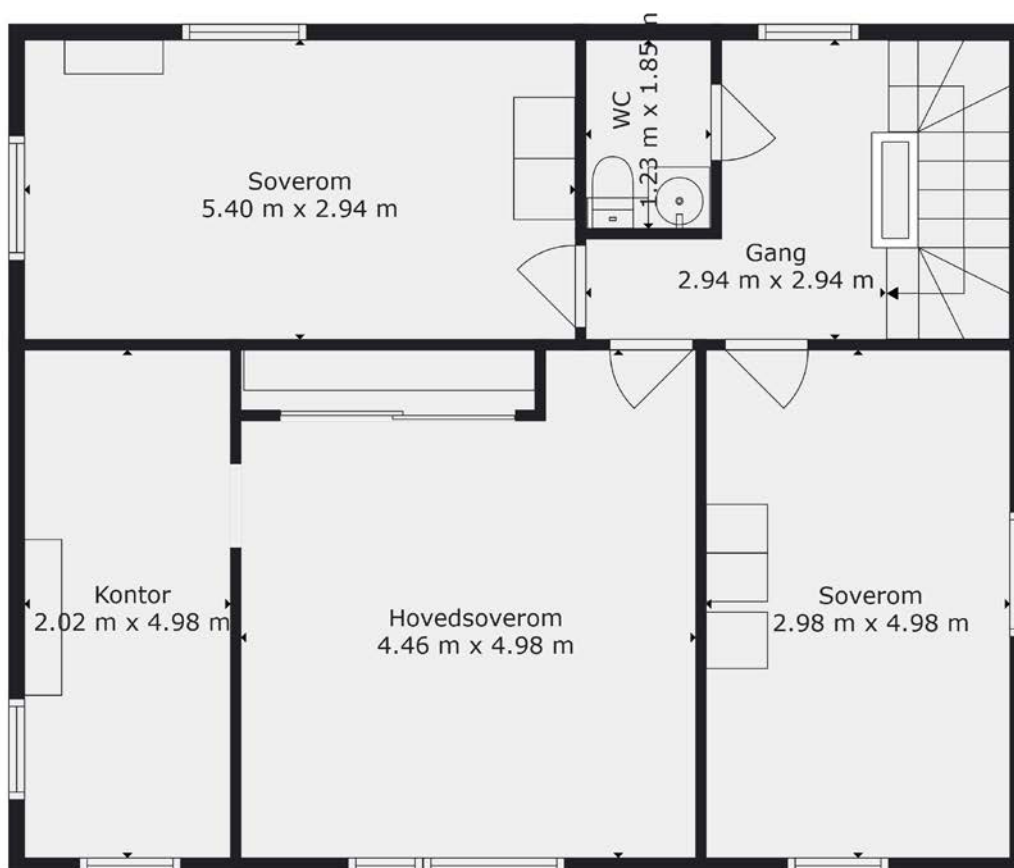




2. etasje

aktiv.





3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



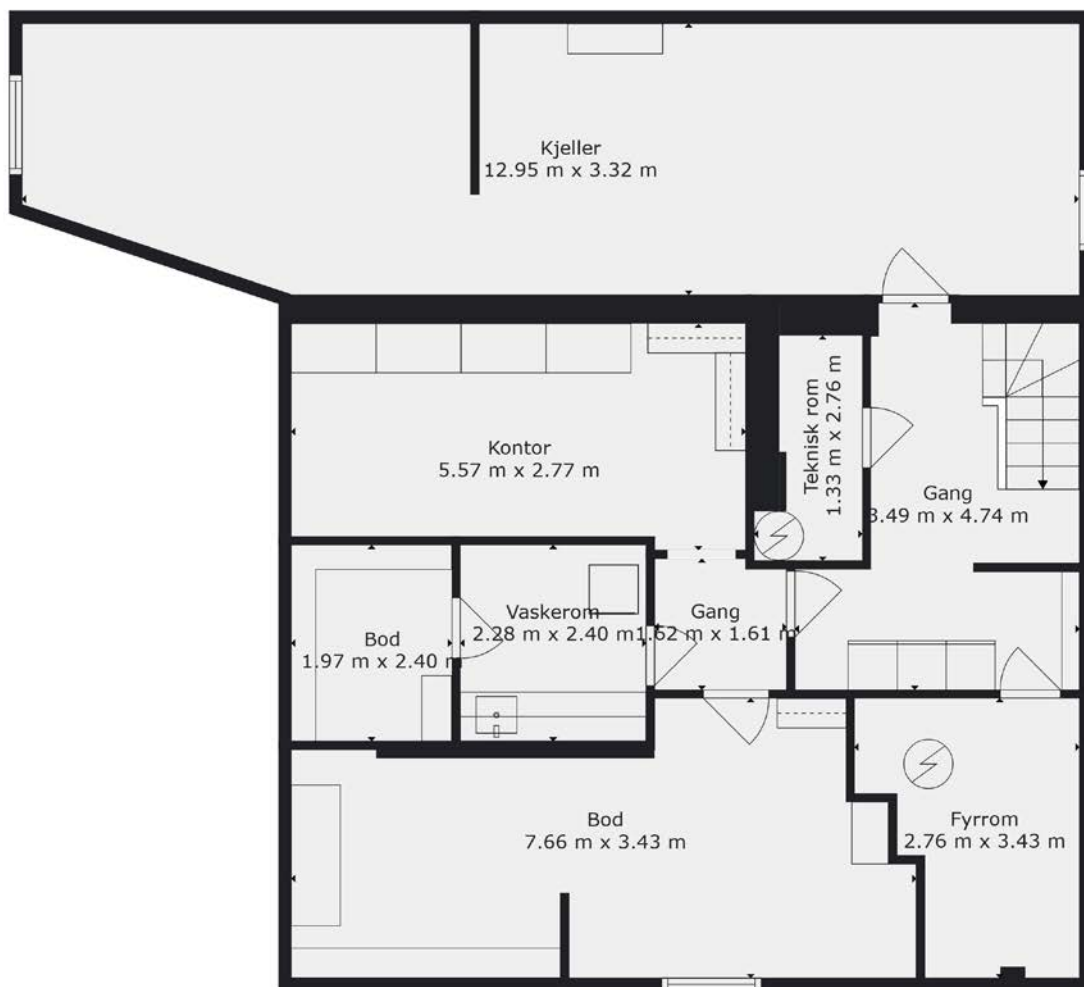




U. etasje

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skansen 18, 8626 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 20, bnr. 1081

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2367

Referansenummer: KL3012

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og yttervegger i opprinnelige del:
Taket er tekket med profilerte takplater fra 1998. Undertak ble skiftet i forbindelse med disse arbeidene.
Renner og nedløp av metall.
Stigetrinn og feieplatå til pipen.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting i raft.
Loftskillet er isolert med 20 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.
Yttervegger av reisverk av tre, samt tømmerkasse i opprinnelig del.
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. I forbindelse med skifte av vinduer og kledning ble yttervegger utvendig utlekkert og etterisolert. Nå værende eier har kun visuelt sett deler av tømmerkassen.

Takkonstruksjon og yttervegger i tilbygget del:
Valmet takkonstruksjon av tre fra 2016/2017, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
1. etasje og 2. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2016. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.
Kjelleretasje: To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i tilbygget del.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2016. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.
Takoverbygget terrasse på 26,8 m² i forbindelse med inngangspartiet. Malt stående rekkverk og levegg. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og parkett. Stedvis knirk i gulv.
Vegger er tekket med malte flater (walls to paint), malt panel og malt tapet.
Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, beiset panel og malte gipsplater.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag 1. og 2. etasje. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
I forbindelse med oppføring av tilbygget del ble det etablert radonsperre her.
Boligen har ett innvendig elementpipeløp (teglstein i kjeller) som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2011. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2021. Siste tilsyn ble utført i 2019, ingen anmerkninger.
Kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i bod i kjelleretasjen.
Boligen har ett innredet rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen.
Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.
Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.
Trapp mellom kjelleretasje og 2. etasje: Åpne eiketrapper med svinge. Stående gelender og rekkverk. Trappen er fra 2017.
Malte formpressede speildører, malte heltre speildører og malt slett dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Overflater på badet er fra 2011.
Dokumentasjon ikke fremvist.
Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under servanten.
Membran av ukjent utførsel.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Dusjkabinett.
Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Laminerte skrog med slette fronter. Speil med integrert belysning.
Servant, innredning og speil er fra 2013.
Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Badetromsvegger og gulv ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) fra begge sider - både fra badetromssiden og fra tilstøtende rom samt fra kjelleretasjen under, og ingen fuktindikasjoner ble påvist.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra eldre ukjent årstall. Fliser på gulvet skal være fra 2011.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.
Gulvet er tekket med fliser fra 2011.
Soiisluk av eldre dato i gulvet.
Ukjent membran.
Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate.
Rommet har ingen etablert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med malte speilfronter.
Heltre benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon fra 2013, stekeovn med pyrolyse fra 2013, integrert kjøleskap fra 2017. Komfyrvakt over koketoppen.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra 2011. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredningen er fra 2011.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulv er tekket belegg.
Vegger og himling er tekket med malt panel.
Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran er plassert i skap i teknisk rom i kjelleretasjen. Alt av rør mellom kjøkken og fordelerkapet i kjelleretasjen er fra 2022. Arbeidene ble utført av Nilsson Mo AS.
Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av kloakken er ledet til toalettrommet i 2. etasje. Luftingen er innkledd i kasse.
Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på toalettrommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har mekanisk avtrekk i teknisk rom, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.
Varmtvannsbereider av merket ctc Fero Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller. Denne bereideren er for tappevann.
Oso bereider er kun for radiatorer.
Boligen har vannbåren varme fra 2021/2022 i trappegang og tilbygget del i kjelleretasjen. To separate sløyfer i tilbygget del.
El-skap plassert i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje: Automatsikringer og måler.
El-skap plassert i teknisk rom. Automatsikringer. Dette skapet er for kjelleretasjen og garasjen. Ved befaring var ikke el-skapet i kjelleretasjen tilfredsstillende utstyrt med kursfortegnelse, dette på grunn pågående arbeider.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrt varmemefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen. Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.10.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.
Boligen har røykvarsler utstyrt fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra 2014-2015 arbeidene ble utført av Langvann Maskin & Utemiljø AS. I forbindelse med arbeidene ble dreensvann og kloakk separert helt frem til kommunal kum på plenen.

Grunnmurer er utvendig isolert med styrofoamplater med utenpåliggende grunnmursplast.
Opprinnelige del: Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Tilbygget del: Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av Jaco mur.
I 2014 ble deler av grunnmur/kjellervegger rehabilitert. I den forbindelse med grunnmur/kjelleryttervegger utvendig isolert med styrofoamplater. Arbeidene ble utført av firma.
Forstøtningsmur av betongblokker.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2016.
Den opprinnelige nedgravde oljetanken ble fjernet i 2014, arbeidene ble utført av firma.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1962 samt også godkjente bygningstegninger fra 2014/2016 ifm. ombygging av boligen samt flytting av eksisterende garasje i boligen til en frittstående garasje. I forhold til sistnevnte ombygging er det gitt ferdigattest på følgende:

- Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring og garasje".

- Ferdigattest for "kjeller under tilbygg".

Det er for takstmannen noe ukjent hvorvidt Rana kommune også har behandlet bruksendringen av 1. etasje og kjelleretasje, nærmere undersøkelser anbefales i så måte hos Rana kommune. Også dagens 2. etasje avviker noe fra de siste tegningene fra 1962, men også her kan det tenkes at det har blitt søkt om bruksendring samtidig som boligen har blitt tilbygd/påbygd.

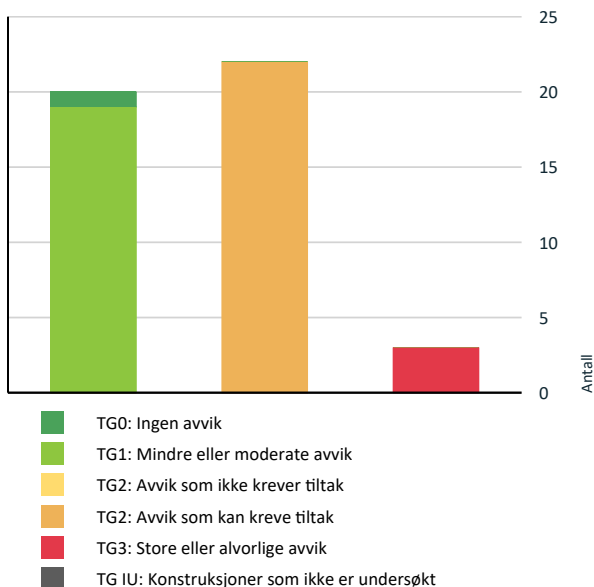
På generelt grunnlag anbefales det å få tegnet hele boligen slik den fremstår i dag, både planmessig og fasademessig. Dette slik at nye tegninger stemmer helt overens med dagen plan- og fasadeløsning.

Dobbelgarasje

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

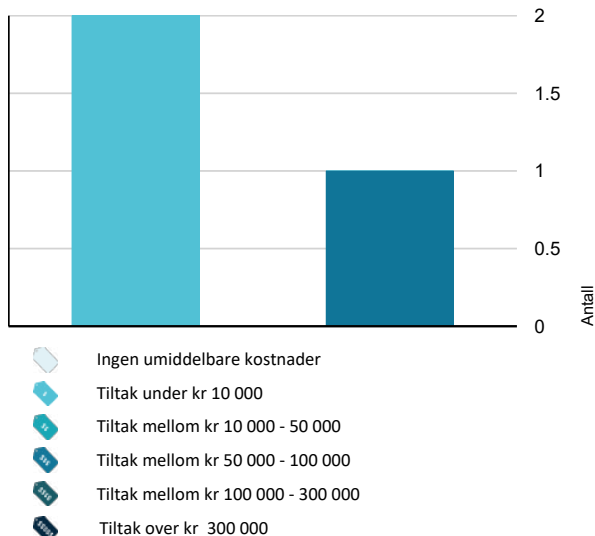
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i spisestue. Her var det 31 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På kjøkkenet var det 18 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i soverommet mot nordvest. Her var det 35 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På det største soverommet var det 28 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 34 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kjelleretasje:

- Største målte planavvik i kjelleretasjen ble målt i det innredede garderobe/kontor/hobbyrommet. Her var det 22 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 35 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Stedvis skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis overflateavflassing i taket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Deler av kledningen er moden for overflatebehandling.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Defekt låsemekanisme på loftluken.

Stedvis noe fuktmerker i brettex, spesielt ved pipen.

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

Utettheter i undertak ved pipen, samt utettheter i dampsperre under isolasjonen.



Utvendig > Vinduer av eldre dato i kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

2 eldre vinduer i kjelleretasjen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger.



Innvendig > Rom Under Terreng - 2

[Gå til side](#)

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømming.

Kjelleren virket ved befaring generelt tørr og fin, og uten nevneverdig "kjellerlukt". Det ble kun registrert noe forhøyede fuktverdier i yttervegg i det uinnredede fyrrommet. Dette er relativt normalt da det ikke er anlagt fuktsperre mot grunnen i den gamle kjelleren relatert til eldre/normal byggeskikk den gang.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper følger med (ikke montert) opplyser eier.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann kan isoporen avgir giftig gass og røyk. Derfor er det viktig å sørge for at isoporen er beskyttet av et ikke-brennbart materiale for å redusere faren for farlige utslipp i tilfelle brann.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Usikkerhet om tilstanden på eventuelle vakuumentil på luftingen av kloakken. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - radiatorer

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i fyrrommet. Separering er ikke ferdigkoble til det offentlige nettet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

På generelt grunnlag er det usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.
Sprekker i yttervegg i bod i kjelleretasjen.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet om fjerningen av oljetanken er innmeldt til kommunen.



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerke/fuktsvell i himling ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Spor etter større vindu i vegg.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattesten ble utført den 11.09.2017 av av Norconsult AS v/ Ingar Stordahl ved hjelp av dataprogrammet SIMIEN - 6.006

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

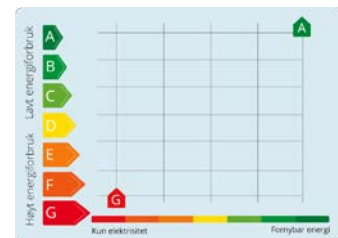
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Boligen er i Matrikkelen registrert som "tatt i bruk" den 15.06.1920.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder relativt god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

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

Tilbygg / modernisering

1962	Tilbygg	I 1962 ble boligen trolig tilbygd/påbygd. Dette er de eldste tegningene som finnes av boligen, og trolig er disse laget ifm. et tilbygg over 2 plan mot vest. Tegningene ble godkjent av Mo bygningsråd 26.06.1962.
1971	Ombygging	I 1971 ble takkonstruksjonen løftet mot nord. Endringen ble godkjent av Rana bygningsråd 25.11.1971.
1997	Ombygging	I 1997 ble takkonstruksjonen løftet ytterligere mot nord. Endringen ble godkjent av Rana kommune 24.04.1997.
2011	Modernisering	Boligen har i perioden fra forrige eierskifte i 2011 og frem til i dag blitt betydelig modernisert.
2016	Ombygging	I 2016/2017 ble boligen ombygd mot nord. Dette mht. et helt nytt kjellerplan og et 1.etasjeplan. Ferdigattest ble utstedt av Rana kommune 28.02.2017.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelige del:
Taket er tekking med profilerte takplater fra 1998. Undertak ble skiftet i forbindelse med disse arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis overflateavflassing i taket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utskiftning av undertak bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 1 Takteking tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygget del:

Taket er tekket med takpapp fra 2016.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stigetrinn og feieplatå til pipen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelige del:

Yttervegger av reisverk av tre, samt tømmerkasse i opprinnelig del. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. I forbindelse med skifte av vinduer og kledning ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert. Nå værende eier har kun visuelt sett deler av tømmerkassen.

Tilbygget del:

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Deler av kledningen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterkledningen bør påregnes.



Kontroll av ytterkledningen.



Ytterkledning er moden for overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelige del:

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Lufting i raft.

Loftskillet er isolert med 20 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.

Tilbygget del:

Valmet takkonstruksjon av tre fra 2016/2017, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt låsemekanisme på loftluken.

Stedvis noe fuktmerker i brettex, spesielt ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Utettheter i undertak ved pipen, samt utettheter i dampsperre under isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



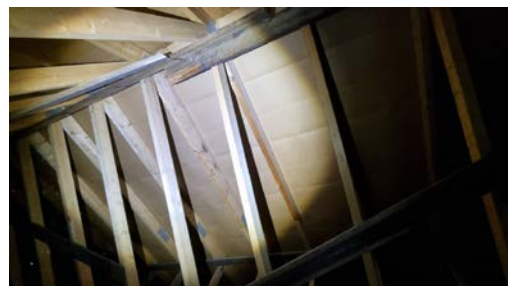
Fuktmerker og utettheter i undertaket ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Fuktmåling på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmerke og hvit soppvekst i deler av undertak. Dette skyldes trolig tidligere lekkasje her.



Inspeksjon av kaldloftet.

TG 1 Vinduer

1. etasje og 2. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2016. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.
Kjelleretasje: To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i tilbygget del.



Lysgrav utenfor kjellervindu i tilbygget del.

TG 2 Vinduer av eldre dato i kjeller

To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2 eldre vinduer i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

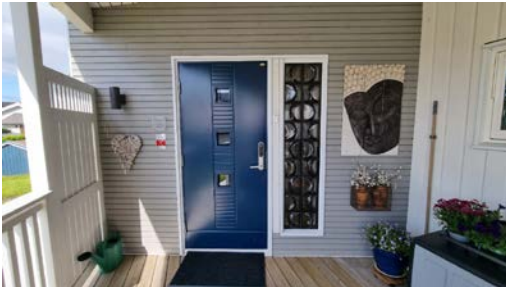
Utskiftning av eldre vinduer bør påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2016. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.



Hovedinngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse på 26,8 m² i forbindelse med inngangspartiet. Malt stående rekkverk og levegg. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.



Terrassen er oppført foran inngangspartiet.



Terrassen har levegg mot sør.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat og parkett. Stedvis knirk i gulv.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrt varmefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.

2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen.

Vegger er dekket med malte flater (walls to paint), malt panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel, beiset panel og malte gipsplater.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje og 2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen. Tilfarere av tre i kontor/garderoberom.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i spisestue. Her var det 31 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På kjøkkenet var det 18 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i soverommet mot nordvest. Her var det 35 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På det største soverommet var det 28 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 34 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kjelleretasje:

- Største målte planavvik i kjelleretasjen ble målt i det innredede garderobe/kontor/hobbyrommet. Her var det 22 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 35 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av planavvik/skjevheter med krysslaser.



Riss/sprekk i betonggulvet i tilbygget del i kjeller.



Stedvis riss/sprekker i betonggulvet i opprinnelige del.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

I forbindelse med oppføring av tilbygget del ble det etablert radonsperre her.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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.



Radonbrønn i tilbygget del.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig elementpipeløp (teglstein i kjeller) som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2011. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2021.

Siste tilsyn ble utført i 2019, ingen anmerkninger.



Kontroll av sotluke.



Kontroll av pipen på kaldloftet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i bod i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført i kjelleretasjen.



Fuktmåling direkte på betongyttervegg på flere steder. Ingen unormale fuktverdier ble registrert,



Fuktmåling i gulv i den tilbygde delen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har ett innredet rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjelleren virket ved befaring generelt tørr og fin, og uten nevneverdig "kjellerluft". Det ble kun registrert noe forhøyede fuktverdier i yttervegg i det uinnredede fyrrommet. Dette er relativt normalt da det ikke er anlagt fuktsperre mot grunnen i den gamle kjelleren relatert til eldre/normal byggeskikk den gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Fuktmåling av kjelleryttervegg i fyrrom. Noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling av kjellergulv i fyrrom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling på gulv/tilfarergulv i det innredede garderoberommet. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Synlig isopor i den uinnredede kjellerdelen.

Innvendige trapper

Trapp mellom kjelleretasje og 2. etasje:

Åpne eiketrapper med svinge.

Stående gelender og rekkverk.

Trappen er fra 2017.

Vurdering av avvik:

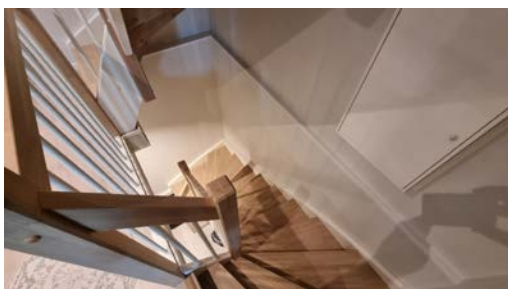
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper følger med (ikke montert) opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av håndløper bør vurderes.



Trapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Malte formpressede speildører, malte heltre speildører og malt slett dør.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann kan isoporen avgis giftig gass og røyk. Derfor er det viktig å sørge for at isoporen er beskyttet av et ikke-brennbart materiale for å redusere faren for farlige utslipp i tilfelle brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis tilbygget del ikke skal innredes må overflater tildekkes tilfredsstillende.



Uinnredet rom under tilbygget del. Her er det lagt opp rør som var tiltenkt et nytt våtrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Overflater på baderommet er fra 2011.
Dokumentasjon ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte plater.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under servanten.
Membran av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Dusjkabinett.
Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Laminerte skrog med slette fronter. Speil med integrert belysning.
Servant, innredning og speil er fra 2013.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger og gulv ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) fra begge sider - både fra baderomssiden og fra tilstøtende rom samt fra kjelleretasjen under, og ingen fuktindikasjoner ble påvist.



Fuktmåling foretatt i vegg fra tilstøtende rom, her vist fra tv-stue/spisestue.



Fuktmåling foretatt i himling i kjelleretasjen under baderommet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra eldre ukjent årstall. Fliser på gulvet skal være fra 2011. Dokumentasjon foreligger ikke.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser fra 2011.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk av eldre dato i gulvet.
Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk og membran må påregnes ved fremtidig renovering av vaskerommet.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skylllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vaskerom i kjelleretasjen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med parkett.

Vegger er dekket med tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.

Heltre benkeplater.

Integrert koketopp med induksjon fra 2013, stekeovn med pyrolyse fra 2013, integrert kjøleskap fra 2017. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra 2011. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen. Kjøkkeninnredningen er fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktmerke/fuktsvell i himling ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Spor etter større vindu i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig.



Fuktmåling i himling



Fuktsvell i himling ved pipen.



Tegn etter større vindu.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket belegg.
Vegger og himling er tekket med malt panel.

Servant med to-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Toalettrom i 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran er plassert i skap i teknisk rom i kjelleretasjen. Alt av rør mellom kjøkken og fordelerkapet i kjelleretasjen er fra 2022. Arbeidene ble utført av Nilsson Mo As.



Kontroll av fordelerkap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Lufting av kloakken er ledet til toalettrommet i 2. etasje. Luftingen er innkledd i kasse.

Vurdering av avvik:

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

Usikkerhet om tilstanden på eventuelle vakuumentil på luftingen av kloakken. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen. Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Lufting av kloakken i toalettrommet i 2. etasje.

Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
 2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på toalettrommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
- Kjelleretasje: Etasjen har mekanisk avtrekk i teknisk rom, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

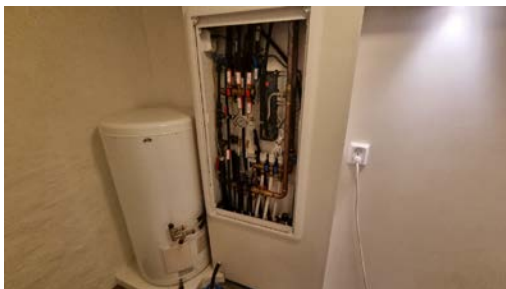
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket ctc Fero Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller. Denne berederen er for tappevann. Oso bereder er kun for radiatorer.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme fra 2021/2022 i trappegang og tilbygget del i kjelleretasjen. To separate sløyfer i tilbygget del.



Fordelerstokker er plassert i skap i teknisk rom.



El-kassett for gulvvarmen er plassert i fyrrommet.

Vannbåren varme - radiatorer

Boligen er utstyrt med 4 stk. radiatorer av eldre dato (2 stk. i 1. etasje og 2. stk. i kjelleretasje). Rørene mellom bereder og radiator er av eldre dato. Oso bereder er kun for radiatorer (bereder er fra 1966).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

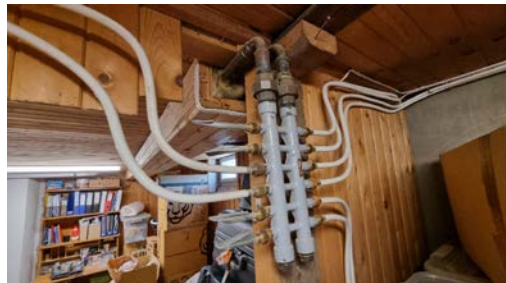
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



ereder fra 1966.



Fordelerstokk.

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 trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.

El-skap plassert i teknisk rom. Automatsikringer. Dette skapet er for kjelleretasjen og garasjen.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrt varmemefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.
 2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
- Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen.

Ved befaring var ikke el-skapet i kjelleretasjen tilfredsstillende utstyrt med kursfortegnelse, dette på grunn pågående arbeider.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.10.2020. 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring datert 17.02.2017 med arbeidsbeskrivelse:

Ute: 10stk lysarmatur, 8stk downlights, 2stk doble stikk IP44, 1stk dobbel stikk, 1stk nytt kursopplegg til stikk, 1stk astrour til utelys montert i gang.

Soverom: 3stk downlights, 3stk doble stikk, 1stk dimmer, 1stk enkel stikk over vindu, 1stk takpunkt, 1stk 1+1 bryter.

Stue: Opplegg skjult anlegg for 6 stk downlights, 2stk stikk, 1 stk dimmer og 1stk termostat

Stue mot veranda: Opplegg skjult anlegg for 5 stk downlights, 1 stk stikk og 1stk dimmer

Bad: 1 stk stikk for varmovn (varmovn levert av kunde), 1stk bryter

Sov3 2.etg: Flyttet bryter til andre siden av dør

Sov2: 2stk stikk ved seng

Trappgang: 7 stk spotter, 3 sk dimmere, 2stk kronevendere, 1stk termostat varmemefolie,

Samsvarserklæring datert 15.10.2015 med arbeidsbeskrivelse:

Levert og montert ny kurs til garasje med tilførsel PFSP 3 x 2,5 fra jordfeilautomat 3 x 16 A i kjeller.

Åpent opplegg i garasje med 6 stk dobbel stikk, 3 stk Ledarmaturer, 5 stk led-downlight over garasjeport, fotocelle, utelys med stikk ved dør og lysbrytere.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 29.11.2019 med arbeidsbeskrivelse:

Garderobe kjeller

4 stk downlight

1 stk dimmer

3 stk dobbel stikk m/jord

Samsvarserklæring datert 16.01.2018 med arbeidsbeskrivelse:

Stue:

Opplegg skjult anlegg for 6 stk downlights, 2stk stikk og bryterpanel

Stue mot veranda

Opplegg skjult anlegg for 5 stk downlights, 1 stk stikk og bryterpanel

Bad:

1 stk stikk for varmovn (varmovn levert av kunde)

Innerste sov 2.etg

Flyttet bryter til andre siden av dør

Inntak og sikringsskap

3. 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?

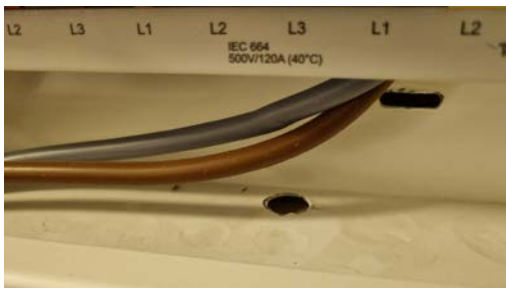
Nei



Kontroll av el-skap.



Kontroll av el-skap i kjeller.



Ved befaring var det utette hull i el-skapet, men det bemerkes at det var pågående arbeider. Hull og kabelinnføringer i el-skap må tettes tilfredsstillende.



Ved befaring var det en åpen el-kabel i fyrrommet. Hvis denne er utkoblet skal denne fjernes eventuelt sikres tilfredsstillende.

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.
Boligen har røykvarslere utstyr fra Verisure.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2018.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014-2015 arbeidene ble utført av Langvann Maskin & Utemiljø AS. I forbindelse med arbeidene ble drens vann og kloakk separert helt frem til kommunal kum på plenen.

Grunnmurer er utvendig isolert med styrofoamplater med utenpåliggende grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i fyrrommet. Separering er ikke ferdigkoble til det offentlige nettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Stakepunkt på drenerør.



Fuktmåling i kjeller.



Fuktmåling i kjeller.



Saltutslag i bod i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelige del:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Tilbygget del:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av Jacon mur.

I 2014 ble deler av grunnmur/kjellervegger rehabilitert. I den forbindelse med grunnmur/kjelleryttervegger utvendig isolert med styrofoamplater. Arbeidene ble utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag er det usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Sprekker i yttervegg i bod i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Overvåk tilstanden.



Sprekker i grunnmur/yttervegg i bod i kjeller.



Avskalling i grunnmur/yttervegger i fyrrommet.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Stedvis skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av forstøtningsmur.

Terrenghold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2016.

Oljetank

Den opprinnelige nedgravde oljetanken ble fjernet i 2014, arbeidene ble utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om fjerningen av oljetanken er innmeldt til kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt me kommunen.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for 2 biler.

Byggeår

2016

Kommentar

Garasjen ble byggegodkjent i 2016 og ble ferdigstilt samt fikk ferdigattest i 2017.

Standard

Alminnelig god standard.

Vedlikehold

Alminnelig godt vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmurer av betongblokker. Det er anlagt utvendig grunnmursplast på grunnmurene.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Leddport med portåpner.

Bi-inngangsdør fasade nordøst.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Det er opplagt 3 fase strøm til garasjen.

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

- Ved befaring ble det registrert noe riss/sprekker i gulvet.
- Grunnmursplasten mangler klemlist.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

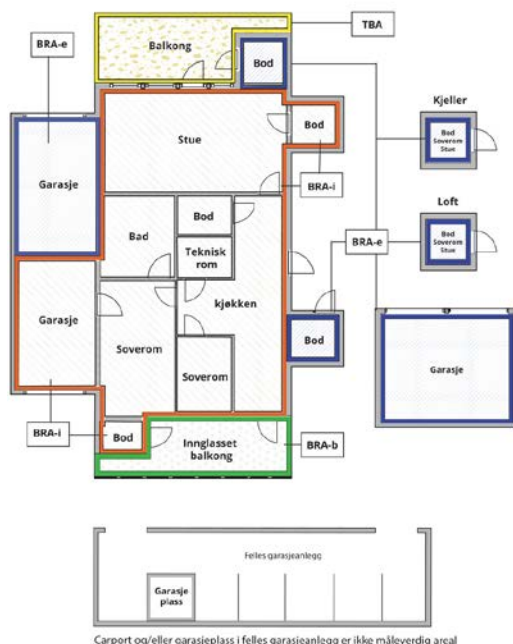
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Enebolig

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	120			120	27		120
2. etasje	79			79			79
Kjelleretasje	114			114		4	118
SUM	313				27	4	317
SUM BRA	313						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang med garderobe, Forstue, Tv-stue, Spisestue m/ kontor plass, Kjøkken, Trappegang, Bad/wc, Soverom m/ skyvedørsgarderobe		
2. etasje	Trappegang, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2 m/ skyvedørsgarderobe, Kontor/hobbyrom, Soverom 3		
Kjelleretasje	Trappegang, Stort uinnredet kjellerrom m/ påbegynt badrom, Teknisk rom, Mellomgang 1, Fyrrom, Mellomgang 2, Vaskerom, Bod, Uinnredet kjellerrom/lagerrom, Kontor/garderobe/hobbyrom		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse fasade vest på 26,8 m² i tilknytning inngangspartiet.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 4 m² av gulvarealet i kjelleretasjens fyrrom ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter). Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som "areal med lav himlingshøyde".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1962 samt også godkjente bygningstegninger fra 2014/2016 ifm. ombygging av boligen samt flytting av eksisterende garasje i boligen til en frittstående garasje. I forhold til sistnevnte ombygging er det gitt ferdigattest på følgende:

- Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring og garasje".
- Ferdigattest for "kjeller under tilbygg".

Det er for takstmannen noe ukjent hvorvidt Rana kommune også har behandlet bruksendringen av 1. etasje og kjelleretasje, nærmere undersøkelser anbefales i så måte hos Rana kommune. Også dagens 2. etasje avviker noe fra de siste tegningene fra 1962, men også her kan det tenkes at det har blitt søkt om bruksendring samtidig som boligen har blitt tilbygd/påbygd.

På generelt grunnlag anbefales det å få tegnet hele boligen slik den fremstår i dag, både planmessig og fasademessig. Dette slik at nye tegninger stemmer helt overens med dagen plan- og fasadeløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

- Når det gjelder rømningsvei fra 2. etasje er det godkjent rømningsvei fra 2 av 3 soverom, samt også fra kontor/hobbyrom. Dette er tilfredsstillende og tilstrekkelig da forskriften krever godkjent rømningsvindu fra minimum annet hvert oppholdsrom i tillegg til internt trapp ned. Det eneste som avviker er at vinduene befinner seg høyere enn 1 meter fra gulvnivå. Helt nøyaktig befinner nedre vindusutføring seg hhv. 105, 106 og 118 cm. over gulvnivå på de 3 respektive rømningsvinduer. I DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) heter det følgende; "I rom for varig opphold skal avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen ikke overstige 1 meter, med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning". Merk at det står "bør" og ikke "må". Til orientering.
- I kjelleretasjen er det per i dag ikke tilfredsstillende rømningsvei via vinduer, men det er heller ikke et krav til dette så lenge det ikke er etablert "rom for varig opphold" (stue eller tilsvarende rom, kjøkken og soverom). De to nye vinduene ifm. tilbygget har en høyde i lysåpningen på ca. 50 cm mens kravet er 60 cm. Til orientering.
- Når det gjelder takhøyde er det i deler av 1. etasje er under 2,20 meter. Dette gjelder spisestue m/ kontorplass, kjøkken, trappegang og bad/wc. I kjelleretasjen er takhøyden mellom 2,02 og 2,20 meter.
- Når det gjelder lysinnslipp er det kun det største soverommet som ikke tilfredsstillende forskriftskravet til 10 % lysinnslipp. De andre soverommene har tilfredsstillende lysinnslipp så lenge vinduene er godkjente rømningsvinduer.

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	238	79
Dobbelgarasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jan-Erik Svensson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1081		0	783.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Skansen 18

Hjemmelshaver

Jan-Erik Svensson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til sentrum av Mo i Rana, nærmere bestemt ca. 1,2 kilometer nordøst for sentrumskjernen og gågata. Innen en radius av 500 meter ligger både Mo Ungdomsskole og Moheia Fritidspark & Badeland. Kort avstand (ca. 150 meter) også til tursti/skiløype med videre forbindelse til Klokkeheragen elvepark med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse

Områdenavn: B1

Planidentifikasjon: KDPBU2024

Noe trafikkstøy må forventes fra E6'n som går like sør for eiendommen. Dette er også anvist på reguleringsplankartet som støysone H210.

Om tomten

Eiet tomt på 783,3 m2.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen. Forstøtningsmur mot vei samt asfaltert gårds plass foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, elektrisitet og vannbåren varme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Tilbygget del har grunnmur/kjelleryttervegger av typen Jacon grunnmur.

Yttervegger av reisverk, bindingsverk og tømmerkasse av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater. Tilbygget del har valmet takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra opprinnelig 1920 bygd over 3 plan, senere påbygd og modernisert. Til boligen hører det med en frittstående dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer og enkelte rekkehusboliger. Like sør og øst for eiendommen ligger også Mo Industripark med en rekke bedrifter.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisent/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
4 369 622	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent Fremtind	00021296955	Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	25.06.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	84	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	13.10.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Verdi Eiendomstakst AS	11.09.2017	Energiattest utført av Norconsult AS v/ Ingar Stordahl.	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	08.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	08.07.2025	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	14.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	15.07.2025	
3	15.07.2025	
4	15.07.2025	
5	16.07.2025	
6	16.07.2025	
7	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL3012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skansen 18, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: SVENSSON JAN-ERIK
Målernummer: 6970631401259296
Anlegget ble sist kontrollert: 13.10.2020
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250072	
Selger 1 navn	
Jan Erik Svensson	
Gateadresse	
Skansen 18	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8626
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	00021296955

Document reference: 1802250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JES

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	fremføring av rørirør- system
Arbeid utført av	Nilsson VVS

Filer

[Faktura PDF Faktura _ 527469\[11471\].pdf](#)

[Faktura PDF Faktura _ 528618\[21144\].pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vannfordelerskap gulvvarme +tappevann, nytt v/a kjøkken, ny tilførsel vaskerom. Rør i rør system
Arbeid utført av	Nilsson VVS

Filer

[Faktura PDF Faktura _ 527469\[11471\].pdf](#)

[Faktura PDF Faktura _ 528618\[21144\].pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt ny drenering rundt hus og garasje
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mindre utetthet i tak. Utbedret av Heia Bygg og Betong, 2016.
-------------	---

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

Beskrivelse	Fyringsforbud opphevet etter tetting av tegelsteinspipe i kjeller.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv kjellerrom.
-------------	-----------------------------

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	Nytt sikringsskap og underfordeling. Tilførsel garasje.
Arbeid utført av	Nilsen Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Skansen 18 Samsvarserklæring 08.17 968.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Skansen 18 - 10.15.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

Utført kontroll av lokalt DLE

Filer

[Avslutning sak 91413.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Fullstendig ombygging 2016 - 2017

Arbeid utført av

Heia Bygg og Betong

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

Beskrivelse

Nybygg + påbygg 2016 - 2017

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent Rana kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

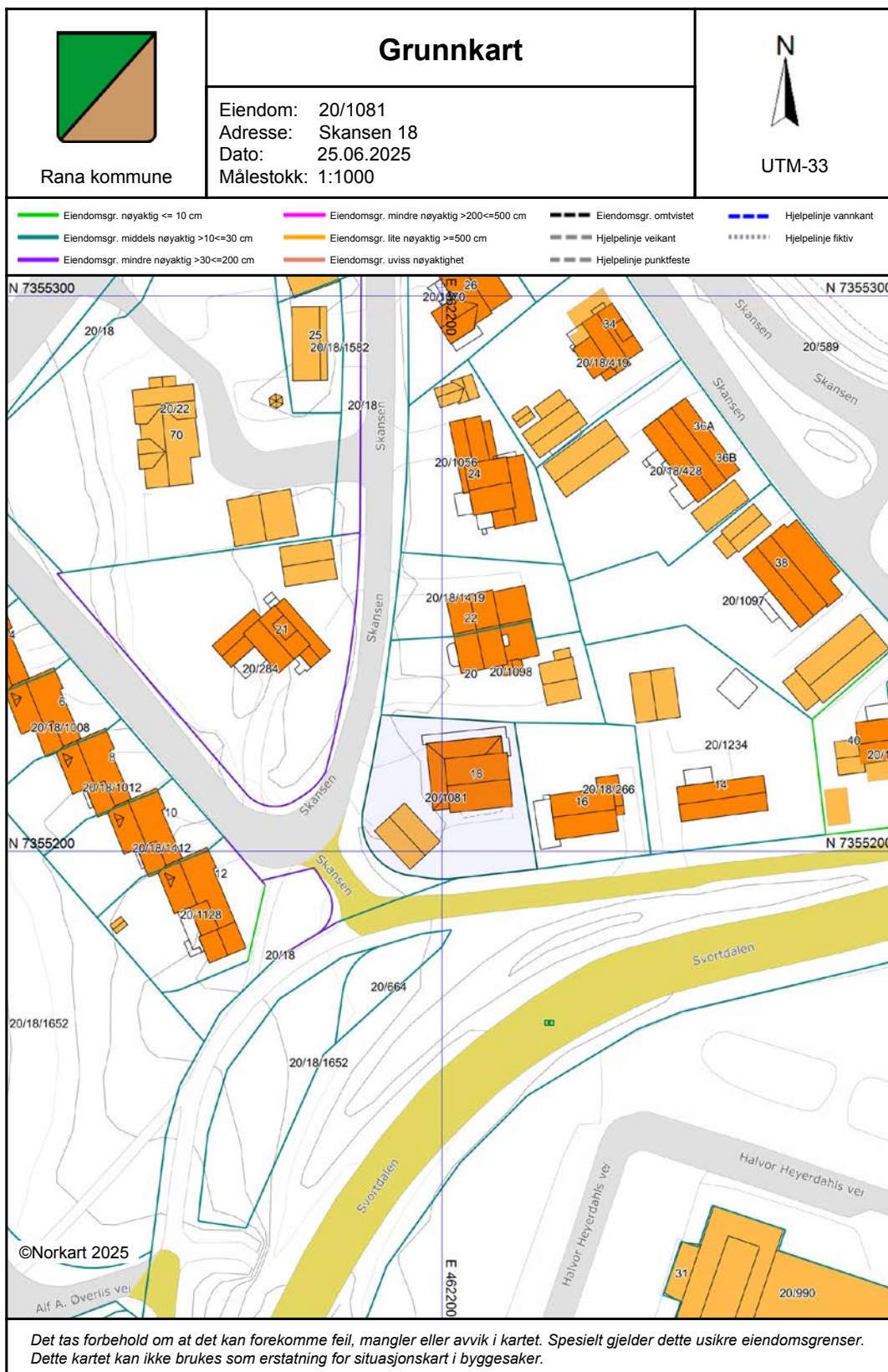
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JAN ERIK SVENSSON	6e7e585d8fbf6340b77e1 ae5a032dace8c88b393	25.06.2025 10:46:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250072

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for kontor
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Kontor/Industri
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

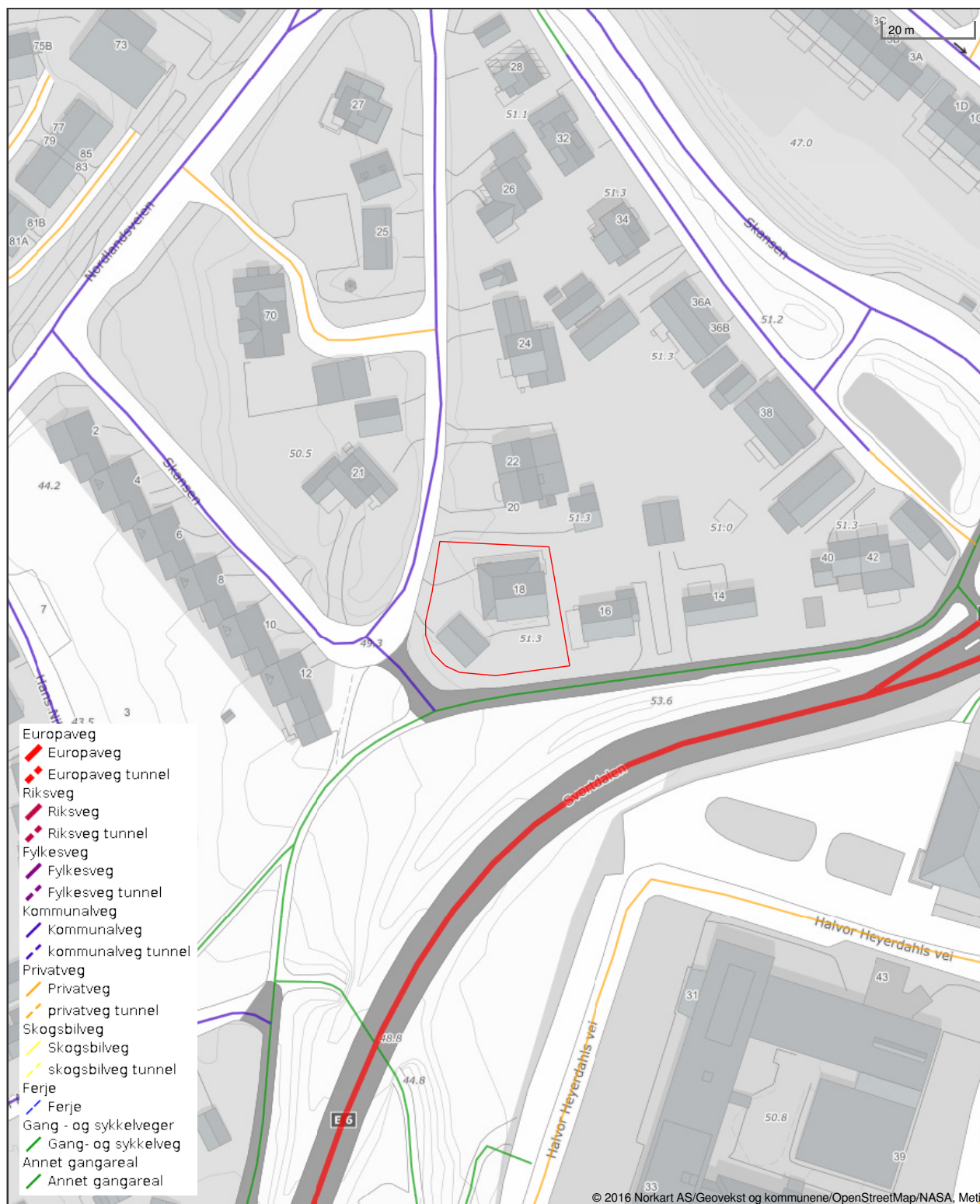
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Institusjon
-  Uteoppholdsareal
-  Gårdsplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Næring/tjenesteyting
-  Kontor/tjenesteyting
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/1081//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	783.3
Etablert dato	10.06.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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 Oppmålingsforr.	15.09.2023 20.09.2023	2023/5311	Tinglyst 20.09.2023	20/18 (-109162,8), 20/1326 (109162,7) Mnrmangler, Mnrvannmangler, 20/3, 20/10/605, 20/10/998, 20/11, 20/12/127, 20/18/169, 20/18/170, 20/18/174, 20/18/176, 20/18/179, 20/18/181, 20/18/182, 20/18/211, 20/18/237, 20/18/254, 20/18/276, 20/18/320, 20/18/323, 20/18/335, 20/18/363, 20/18/378, 20/18/380, 20/18/398, 20/18/402, 20/18/409, 20/18/424, 20/18/433, 20/18/436, 20/18/439, 20/18/443, 20/18/444, 20/18/451, 20/18/452, 20/18/511, 20/18/512, 20/18/513, 20/18/525, 20/18/528, 20/18/535, 20/18/543, 20/18/546, 20/18/553, 20/18/559, 20/18/569, 20/18/584, 20/18/585, 20/18/586, 20/18/606, 20/18/610, 20/18/615, 20/18/628, 20/18/642, 20/18/642/1, 20/18/642/2, 20/18/643, 20/18/646, 20/18/649, 20/18/652, 20/18/659, 20/18/663, 20/18/665, 20/18/672, 20/18/675, 20/18/676, 20/18/680, 20/18/707, 20/18/710, 20/18/711, 20/18/726, 20/18/732, 20/18/734, 20/18/755, 20/18/757, 20/18/758, 20/18/783, 20/18/787, 20/18/789, 20/18/807, 20/18/810, 20/18/811, 20/18/812, 20/18/813, 20/18/822, 20/18/823, 20/18/824, 20/18/825, 20/18/826, 20/18/827, 20/18/828, 20/18/830, 20/18/831, 20/18/832, 20/18/833, 20/18/834, 20/18/835, 20/18/836, 20/18/837, 20/18/839, 20/18/878, 20/18/879, 20/18/892, 20/18/895, 20/18/906, 20/18/925, 20/18/929, 20/18/956, 20/18/957, 20/18/958, 20/18/984, 20/18/986, 20/18/988, 20/18/989, 20/18/993, 20/18/994, 20/18/1008, 20/18/1011, 20/18/1012, 20/18/1013, 20/18/1032, 20/18/1051, 20/18/1052, 20/18/1053, 20/18/1054, 20/18/1062, 20/18/1063, 20/18/1080, 20/18/1090, 20/18/1115, 20/18/1117, 20/18/1118, 20/18/1120, 20/18/1158, 20/18/1159, 20/18/1160, 20/18/1161, 20/18/1162, 20/18/1168, 20/18/1170, 20/18/1174, 20/18/1175, 20/18/1176, 20/18/1185, 20/18/1197, 20/18/1198, 20/18/1221, 20/18/1228, 20/18/1233, 20/18/1262, 20/18/1263, 20/18/1277, 20/18/1281, 20/18/1298, 20/18/1321, 20/18/1335, 20/18/1338, 20/18/1412, 20/18/1419, 20/18/1431, 20/18/1456, 20/18/1502, 20/18/1510, 20/18/1511, 20/18/1531, 20/18/1532, 20/18/1533, 20/18/1553, 20/18/1559, 20/18/1582, 20/18/1600, 20/18/1604, 20/18/1613, 20/18/1616, 20/18/1637, 20/18/1639, 20/18/1640, 20/18/1642, 20/18/1643, 20/18/1644, 20/18/1646, 20/18/1648, 20/18/1650, 20/18/1651, 20/18/1652, 20/18/1656, 20/18/1658, 20/18/1659, 20/18/1660, 20/18/1661, 20/18/1664, 20/18/1665, 20/19, 20/19/140, 20/19/141, 20/19/946, 20/19/1106, 20/19/1137, 20/19/1144, 20/19/1153, 20/19/1584, 20/19/1639, 20/21, 20/22, 20/28, 20/30, 20/33, 20/34, 20/37, 20/40, 20/40/0/2, 20/41, 20/42, 20/43, 20/47, 20/48, 20/49, 20/50, 20/51, 20/54, 20/55, 20/56, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/63, 20/63/1488, 20/63/1489, 20/63/1520, 20/63/1521, 20/64, 20/65, 20/65/161, 20/65/162, 20/65/163, 20/65/165, 20/65/212,

20/65/237, 20/65/247, 20/65/336, 20/65/456, 20/65/697, 20/65/795, 20/65/942, 20/65/1079, 20/65/1204, 20/65/1205, 20/65/1213, 20/65/1214, 20/65/1218, 20/65/1352, 20/65/1369, 20/65/1387, 20/65/1446, 20/65/1499, 20/65/1666, 20/68, 20/72, 20/76, 20/81, 20/84, 20/85, 20/88, 20/223, 20/225, 20/236, 20/242, 20/248, 20/250, 20/251, 20/259, 20/265, 20/284, 20/287, 20/294, 20/342, 20/356, 20/361, 20/373, 20/383, 20/442, 20/472, 20/476, 20/484, 20/492, 20/514, 20/552, 20/558, 20/586, 20/589, 20/648, 20/664, 20/689, 20/716, 20/733, 20/740, 20/772, 20/773, 20/778, 20/803, 20/805, 20/806, 20/822, 20/831, 20/864, 20/874, 20/898, 20/920, 20/921, 20/922, 20/930, 20/931, 20/935, 20/936, 20/940/0/1, 20/940/0/2, 20/947, 20/952, 20/960, 20/994, 20/997, 20/998, 20/999, 20/1000, 20/1007, 20/1014, 20/1016, 20/1035, 20/1039, 20/1040, 20/1048, 20/1053, 20/1056, 20/1061, 20/1070, 20/1071, 20/1075, 20/1076, 20/1080, 20/1081, 20/1082, 20/1084, 20/1090, 20/1093, 20/1095, 20/1098, 20/1102, 20/1105, 20/1107, 20/1108, 20/1109, 20/1111, 20/1115, 20/1116, 20/1121, 20/1122, 20/1123, 20/1128, 20/1129, 20/1132, 20/1134, 20/1137, 20/1138, 20/1141, 20/1142, 20/1149, 20/1154, 20/1156, 20/1160, 20/1162, 20/1164, 20/1165, 20/1166, 20/1169, 20/1175, 20/1176, 20/1181, 20/1182, 20/1185, 20/1188, 20/1189, 20/1191, 20/1193, 20/1194, 20/1195, 20/1196, 20/1197, 20/1201, 20/1202, 20/1205, 20/1206, 20/1207, 20/1208, 20/1209, 20/1210, 20/1213, 20/1216, 20/1219, 20/1220, 20/1222, 20/1227, 20/1228, 20/1231, 20/1232, 20/1233, 20/1235, 20/1236, 20/1239, 20/1243, 20/1244, 20/1247, 20/1249, 20/1250, 20/1252, 20/1253, 20/1254, 20/1259, 20/1260, 20/1263, 20/1264, 20/1265, 20/1266, 20/1267, 20/1270, 20/1273, 20/1279, 20/1285, 20/1288, 20/1289, 20/1290, 20/1294, 20/1322, 20/1323, 300/1				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	09.12.2013	13/1436	Tinglyst	20/18 (-584,8), 20/1098 (584,8), 1833-20/18/1134 (Tidligere festegrunn)
Oppmålingsforr.	10.12.2013		17.12.2013	20/18/266, 20/18/427, 20/18/1419, 20/1081, 20/1097
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	10.06.2013	2013/536	Tinglyst	20/18 (-783,3), 20/1081 (783,3), 1833-20/18/251 (Tidligere festegrunn)
Oppmålingsforr.	10.06.2013		14.06.2013	20/18/266, 20/18/1134, 300/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355209.35	462200.95	0	Ja	783.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENSSON JAN-ERIK F060655*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKANSEN 18 8626 8626 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skansen 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8626 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	213 Skansen	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12025556		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1920
2	12025556	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	28.02.2017

3	12025556	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	28.02.2017
4	12025556	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	28.02.2017
5	12025556	4	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	28.02.2017
6	300445676		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	23.01.2025
7	300445678		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	28.02.2017

1: Bygning 12025556: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1920

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	324
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	170
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1920	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 18	H0101	20/1081	324	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	81	0	81	0	0	0
H01	1	123	0	123	0	0	0
K01	0	120	0	120	0	0	0

2: Bygningsendring 12025556-1: Ombygging, Ferdigattest 28.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	26
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	44
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Rammetillatelse	25.08.2014	30.06.2014
Igangsettingstillatelse	25.06.2015	29.06.2015
Ferdigattest	28.02.2017	10.03.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 18	H0101	20/1081	26	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	26	0	26	0	0	0

3: Bygningsendring 12025556-2: Ombygging, Ferdigattest 28.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	-31
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2014	30.06.2014
Igangsettingstillatelse	25.06.2016	10.03.2017
Ferdigattest	28.02.2017	10.03.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 18	H0101	20/1081	-31	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	-31	0	-31	0	0	0

4: Bygningsendring 12025556-3: Tilbygg, Ferdigattest 28.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	16
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	17.12.2015	18.11.2015
Ferdigattest	28.02.2017	28.02.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 18	H0101	20/1081	16	0	0	0	

Etasjer

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

5: Bygningsendring 12025556-4: Tilbygg, Ferdigattest 28.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	42
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.04.2016	21.04.2016
Ferdigattest	28.02.2017	28.02.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skansen 18	H0101	20/1081	42	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	42	0	42	0	0	0

6: Bygning 300445676: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 23.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2014	30.06.2014
Igangsettingstillatelse	25.06.2015	29.06.2015
Bygningsnummer utgått	23.01.2025	23.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/1081	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

7: Bygning 300445678: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 28.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2014	30.06.2014
Igangsettingstillatelse	25.06.2015	29.06.2015
Ferdigattest	28.02.2017	10.03.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/1081	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	43	43	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 28.02.2017

Saksnr.-dok.nr.
2016/1158-7

Arkivkode
20/1081

Avd/Saksb
BYGGSAK/TLI

Deres ref.

Ferdigattest - kjeller under tilbygg - Skansen 18

Vi viser til søknad om ferdigattest for kjeller under nytt tilbygg mottatt 27.02.2017.

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

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Trude Lillevik
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi:

Jan Erik Svensson, Skansen 18, 8626 Mo i Rana

Adresse:

Rådhusplassen 2

Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00

Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032

Bankgiro: 4516.23.78264



Norconsult AS
Postboks 237
8601 MO I RANA

Mo i Rana, 28.02.2017

Saksnr.-dok.nr.
2015/4277-10

Arkivkode
20/1081

Avd/Saksb
BYGGSAK/TLI

Deres ref.

Ferdigattest - tilbygg, fasadeendring og garasje - Skansen 18

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og garasje mottatt 27.02.2017.

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

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Trude Lillevik
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Jan-Erik Svensson Skansen 18 8626 Mo I Rana

Adresse:

Rådhusplassen 2

Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00

Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032

Bankgiro: 4516.23.78264

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 26.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

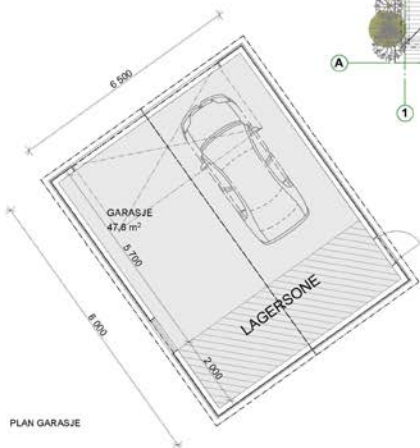
Melding fra Rana kommune

Gnr:	20	Bnr:	1081	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skansen 18, 8626 MO I RANA						

Finner ikke ferdigattest for opprinnelige bygg.



SNITT GARASJE



PLAN GARASJE



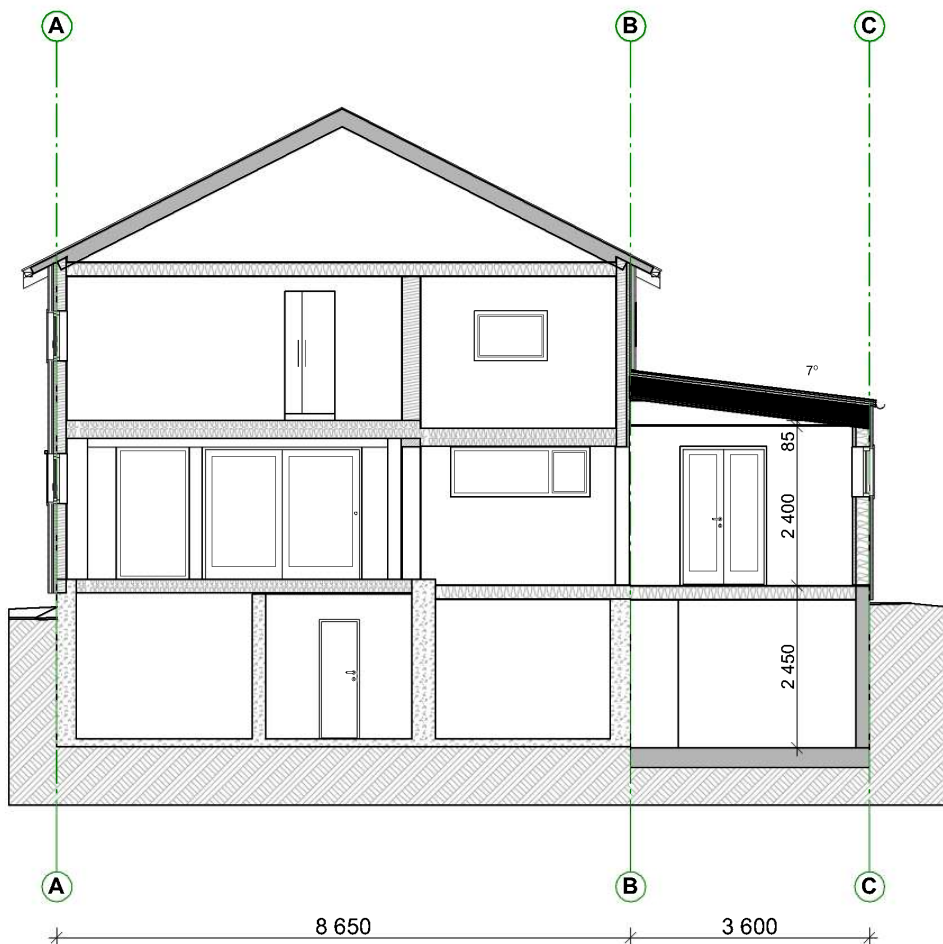
27.11.15 Uvidet inngangsparti under tak.
25.08.15 Takform på tilbygg endret, tak over terrasse. Garasje endret størrelse, takvinkel og høydeplassering.
09.06.15 Garasje flyttet, tilbygg utvidet noe.
06.08.14 Garasje flyttet 2 m fra VA-ledning, redusert størrelse.

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Oppdragsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsbrevet beskriver, og må ikke kopieres eller gøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

RAMMESØKNAD

Norconsult
seksjon tegneverket

PROSJEKT	OMBYGGING BOLIG SKANSEN 18	SAK	5142635
OPPDRAGSLEDER	JAN ERIK SVENSSON	SAKSJ. - TEMLER - NOTIS	KR - VKA - KR
TEGNINGSSTYLL	PLAN OG SNITT	MÅL	1:100
		DATE	12.06.14
		TEGNINGSN.	02



Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

RAMMESØKNAD

Norconsult
 seksjon tegneverket

PROSJEKT

OMBYGGING BOLIG SKANSEN 18

OPPDRAGSGIVER

JAN ERIK SVENSSON

TEGNINGSTITTEL

PRINSIPPSNITT KJELLER

SAK

5142635

SAKSBEH. - TEGNER - KONTR.

KR - TCD - KR

MÅL

1:100

DATO

30.03.16

TEGNINGSNR.

10



4 2 1 D 2 / 6835574

Geomatikk

20/18/251 BYG B8 - Tegninger

ENEBOLIG FOR
TOR WESTGÅRD

SVENSKVEGEN 23 MO

M. = 1:50

FASADE MOT VEST

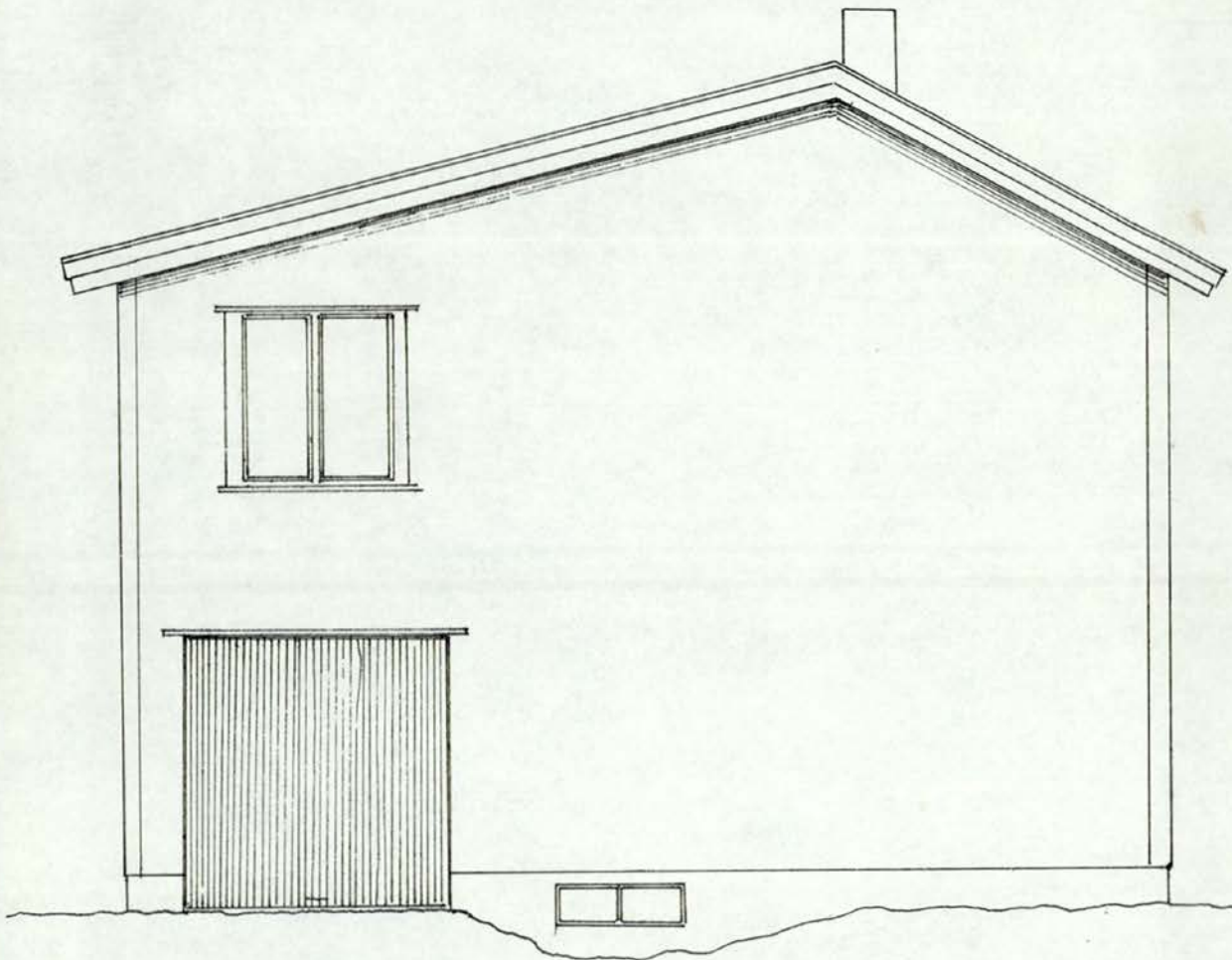
Sak 5421 7/ behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

I møte... 25/11-71.....

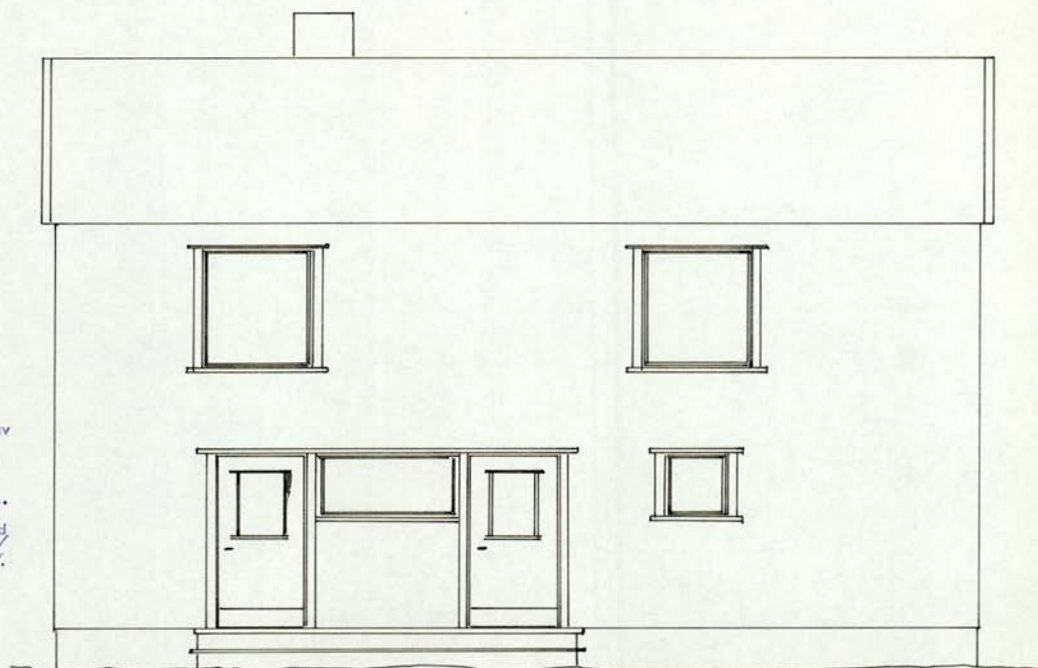
Vedtak: Godkjent m/forbehold

For Bygningssjefen... JBL.....



ENEBOLIG FOR
TOR WESTGÄRD
NORDFASADE
M = 1:50

Sak 54/21 71 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte... 2.5/11 - 71.....
Vedtaks Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen... 2.3/11.....



ENEBOLIG FOR
TOR WESTGÅRD

SVENSKVEGEN 23

M = 1:50

FASADE MOT ØST.

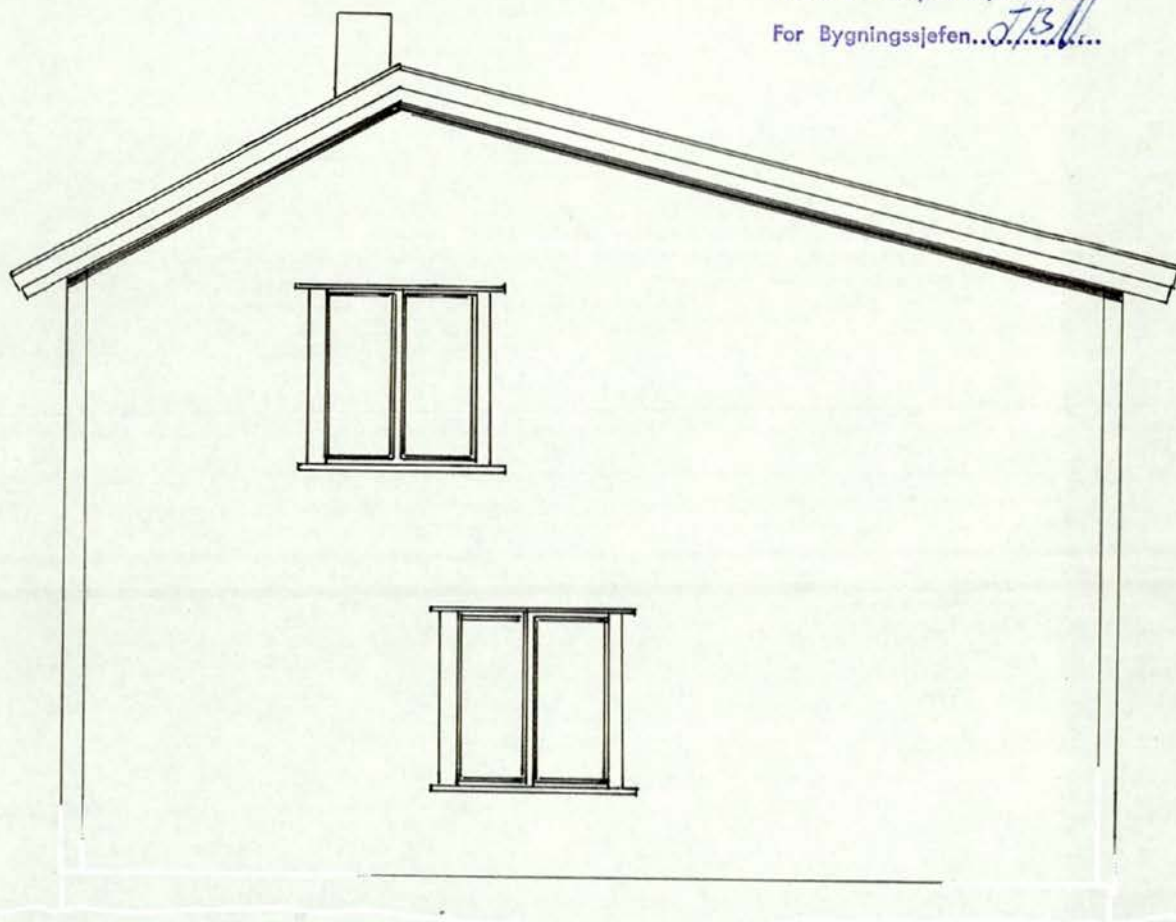
Sak. 547/71 behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

I møte... 25/11-71...

Vedtak: Godkjent m/forbehold

For Bygningssjefen... J.B./...





4 21 C X / 6835569

Geomatikk

20/18/251 BYG B8 - Tegninger, B2 -

8/2

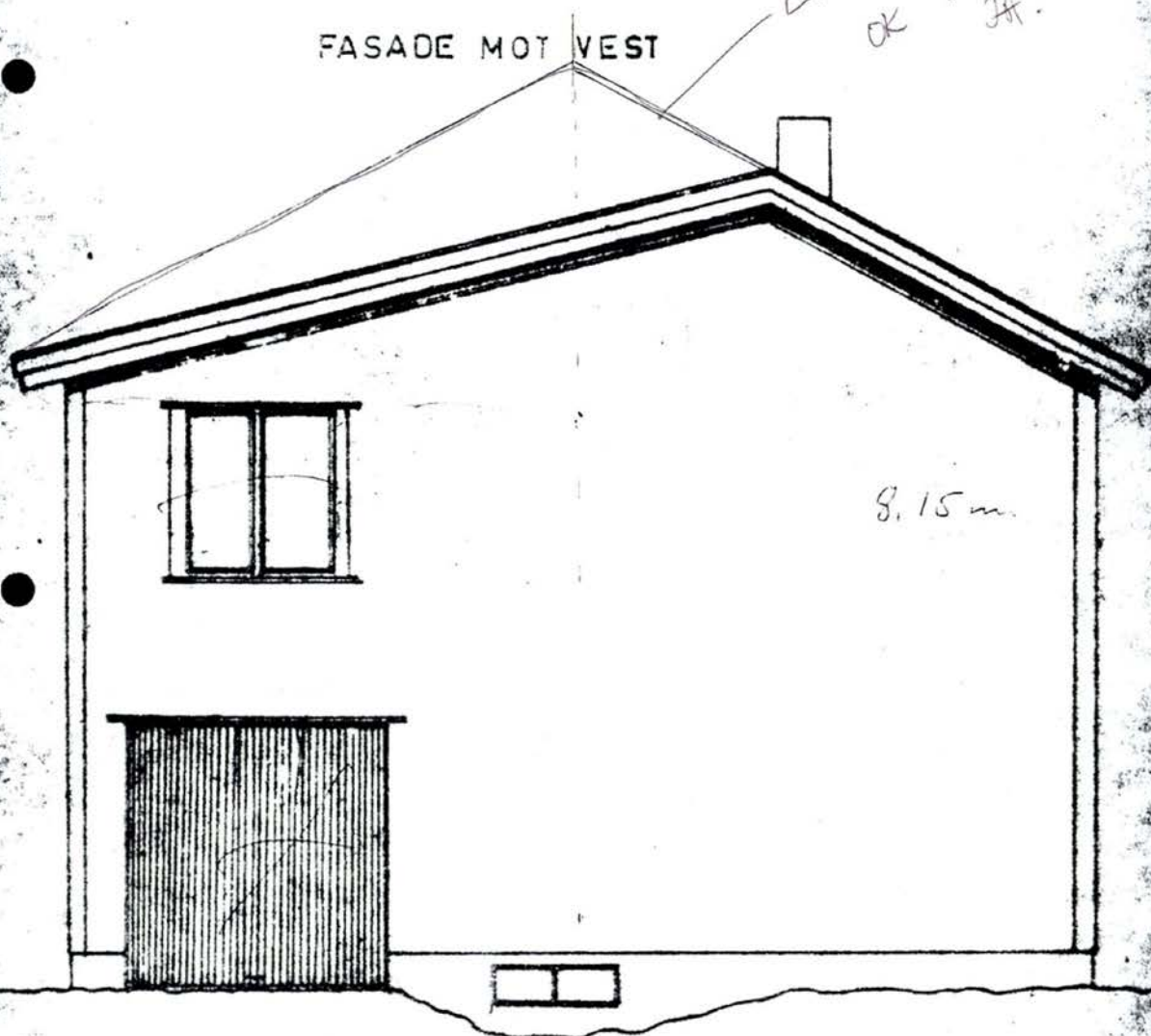
ENEBOELIG FOR
TOR WESTGÅRD

SVENSKVEGEN 23 MO

M. = 1:50

FASADE MOT VEST

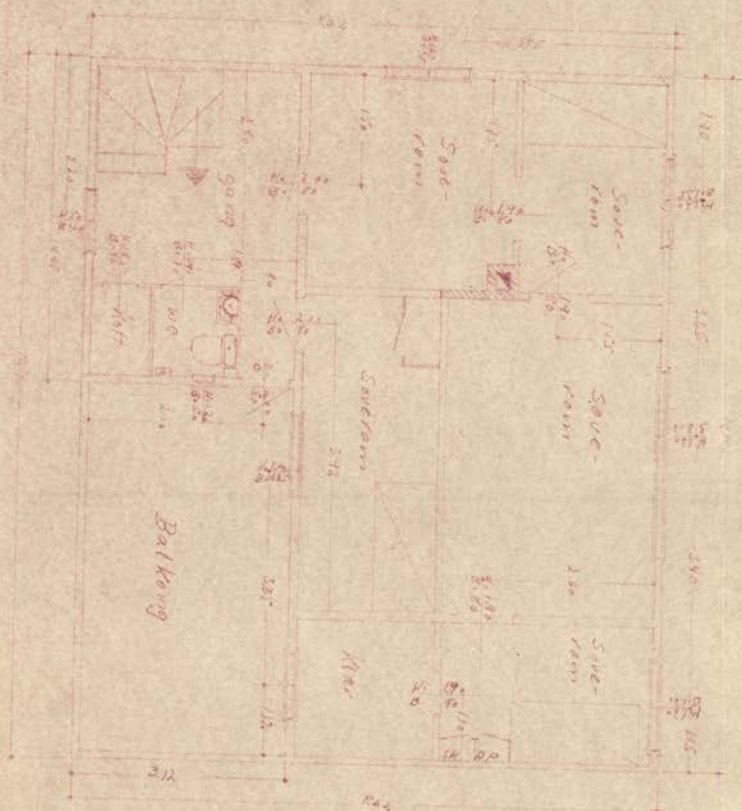
Endring av taket
OK 24/6-97
JA.



8.15m.



ENBOLIG FOR
TOR WESTGÅRD
MO I RANA -
PLAN AV 2. ETASJE
M: 1:50



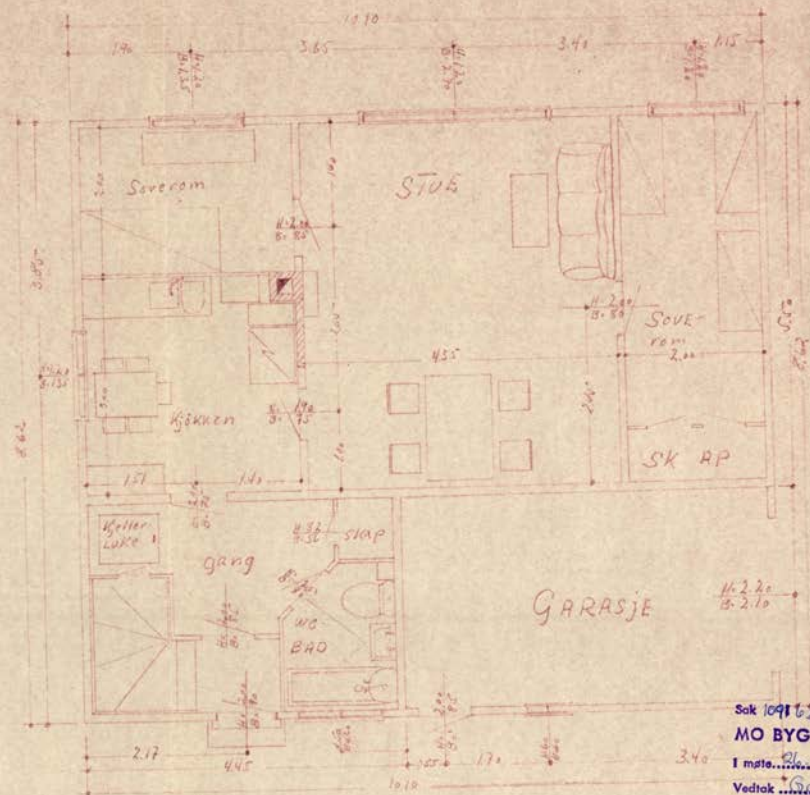
ENBOLIG FOR
TOR WESTGÅRD
MO I RANA -
FRONT, MOT ØST
M: 1:50



Sak 109 I 62, behandlet av
MO BYGNINGSRÅD
I møte... 26. juni 1962
Vedtak...
Bygningssjef

BYGNINGSSJEFENS
Jnr. 395/1962
Mottatt 13-6-62

ENDRING FOR
 TOR WESTGÅRD
 MO I RANA-
 PLAN AV 1-ETASJE-
 M=1:50



Sak 1091 62, behandlet av
 MO BYGNINGSR7
 I møte... 1962
 Vedtak...
 Bygningssjef...

BYGNINGSSJEFENS
 Nr. 395/1962
 Dattat 13-6-62

ENEBOLIG For

Tor Westgård

FASADE MOT NORD

M: 1:50



Sak 109162, behandlet av
MO BYGNINGSRÅD

I møte... 26. Juni 1952

Vedtak... Godkjent

Bygningssjef

BYGNINGSSJEFENS

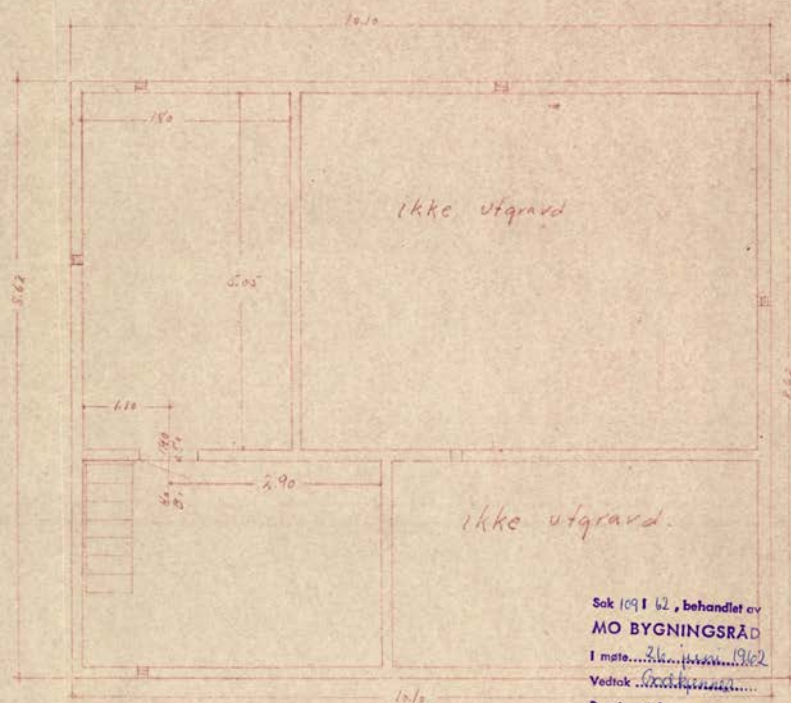
Jnr. 395 / Pl. 2

Mottatt 13-6-52

ENEBOLIG FOR
 TOR WESTGÅRD
 MO I RANA -
 PASSE MOT VEST
 M: 1:50



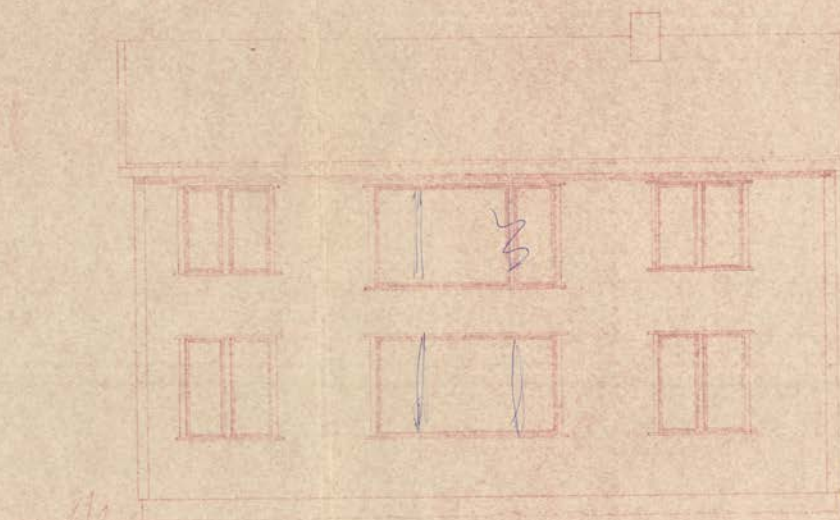
ENEBOLIG FOR
 TOR WESTGÅRD
 MO I RANA -
 PLAN AV KJELLER -
 M: 1:50



Sak 109 I 62, behandlet av
 MO BYGNINGSRÅD
 I møte... 26... 1962
 Vedtak...
 Bygningssjef

BYGNINGSSJEFENS
 Jnr. 345/1962
 Mottatt: 13-6-62

ENEBOLIG TOR
 TOR WESTGÅRD
 MO I RANA -
 FASADE MOT SYD -
 M = 1:50



Sok 109 I 62, behandlet av
 MO BYGNINGSRÅD
 I møte... 26. 11. 1962
 Vedtok... Stadbyrået...
 Bygningssjef

BYGNINGSSJEFENS
 J.nr. 395/1962
 Mottatt 13-6-62

Nabolagsprofil

Skansen 18 - Nabolaget Langmoheia/Sagbakken - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skansen Linje 1, 100, 373	2 min 0.1 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	17 min 1.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	23 min 2 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	7 min 0.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Mo i Rana Supercharger	10 min
Circle K Mo i Rana	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

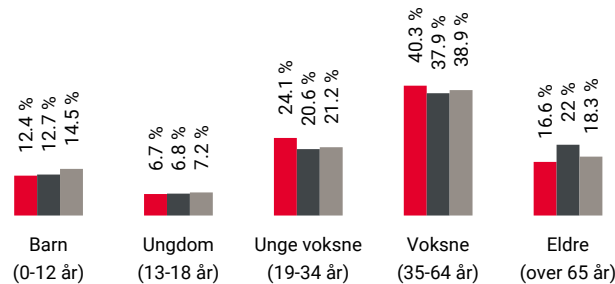
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langmoheia/Sagbakken	1 456	803
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	7 min 0.6 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	10 min 0.8 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Langmoheia	5 min
Coop Obs Mo i Rana	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

	Moheia idrettspark	7 min	
	Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
	Sagbakken Idrettspark	7 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
	Feel24 Mo AMFI	15 min	
	EasyFit Mo i Rana	15 min	

Boligmasse



10% enebolig
59% rekkehus
13% blokk
18% annet

«Godt og trivelig miljø. Sentralt men avsides.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

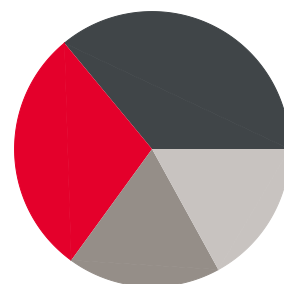
15 min



Apotek 1 Mo Handelspark

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



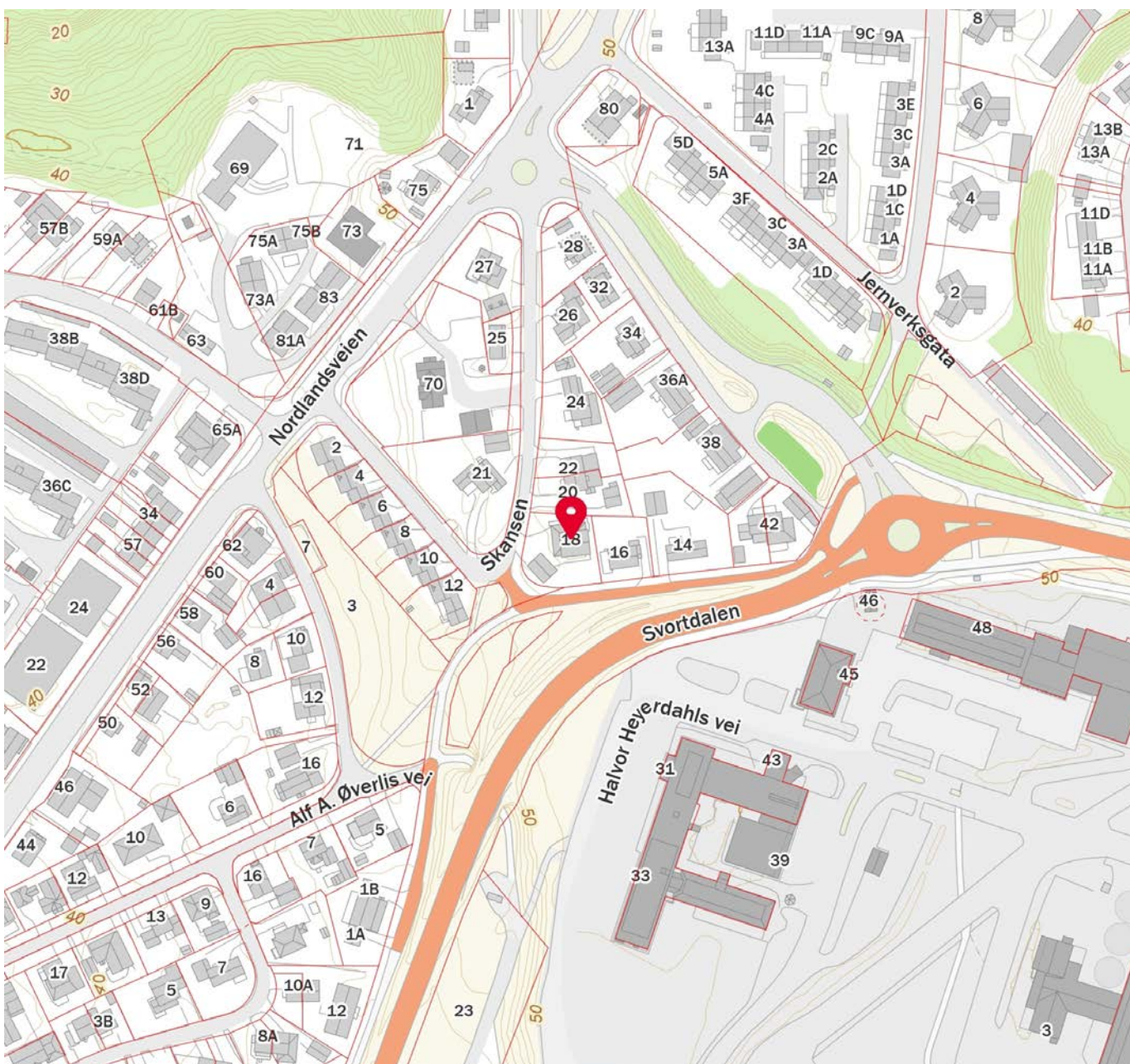
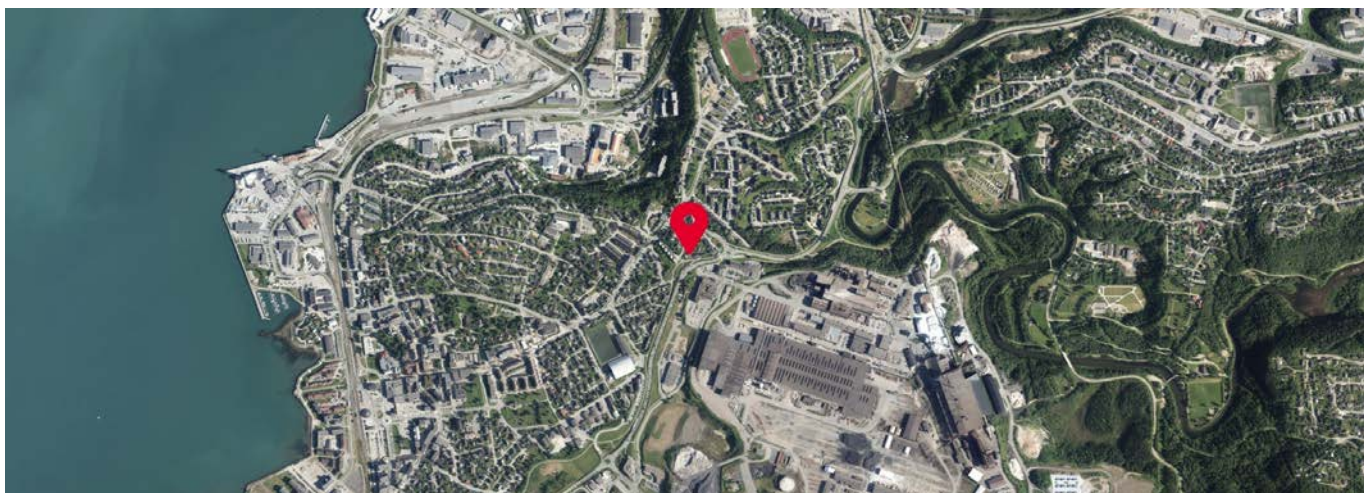
0%

56%

Langmoheia/Sagbakken
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skansen 18
8626 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre