



aktiv.

Brannklokkeveien 8B, 8622 MO I RANA

**Pen halvpart av tomannsbolig
med herlige utearealer, fin utsikt
og store terrasser.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	
Omkostn.:	Kr 110 792,-	
Total ink omk.:	Kr 3 600 792,-	
Selger:	Rkon AS	
Salgsobjekt:	Tomannsbolig	
Eierform:	Eiet	
Byggeår:	1958	
BRA/P-rom:	121/103 m ²	
Tomtstr.:	649 m ²	
Soverom:	3	
Antall rom:	10	
Gnr./bnr.	Gnr. 20, bnr. 65	Snr. 2
Oppdragsnr.:	1802230022	

Pen halvpart av tomannsbolig med herlige utearealer, fin utsikt og store terrasser.

Fin 1/2 part av tomannsbolig!

- Selveier med ingen fellesgjeld.
- Ekstra lagringsplass og ett rom med potensiale for å bli f.eks ett vaskerom i 1.etg.
- Romslig og lys gang/hall i 1.etg.
- En god del overflater frisket opp.
- Lyse og rene overflater med tapeter.
- Innholdsrikt kjøkken med åpen løsning mot stuedelen i 2.etg, fra 2013/14.
- Kjøkkenet har også integrerte hvitevarer, som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
- Baderommet ligger på samme plan som soverommene, er svært romslig og ble renoverert i 2013/14.
- Terrasse ved hovedinngangen på ca. 25 m².
- Terrasse på ca. 36,9 m² med en øvre del på ca. 34 m².
- Svært gode solforhold.
- Meget fin utsikt fra stuen.
- Gangavstand til alle byens fasiliteter!
- Kan selges som A/S



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	82
Energiattest	89
Nabolagsprofil	113
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 103 m²

BRA: 121 m²

Arealbeskrivelse

Leiligheten

Bruksareal

1. etasje: 41 kvm Stue/kjøkken, Trapperom

2. etasje: 42 kvm Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

3. etasje: 38 kvm Entré, Trapperom, Vaskerom, Soverom

Primærrom

1. etasje: 41 kvm Stue/kjøkken, Trapperom

2. etasje: 42 kvm Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

3. etasje: 20 kvm Entré, Trapperom, Vaskerom, Soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

649 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Felles festet tomt som har ett areal på ca. 649m².

Festeavgift: kr 404,-(inkludert i de kommunale avgiftene)

Neste regulering: Etter KPI, men mindre annet bestemmes politisk.

Avtalt utløp av festekontrakt: 2054

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i brannklokkevein om lag 1,2 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger i Vika. Mo i Rana sentrum som tilbyr ellers ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1958, leiligheten strekker seg over 3 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende tomannsboliger og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Sentrum.

Skolekrets

Sentrum.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Kommentar: 2013-14 i forbindelse med oppussingen av tidligere eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

Kommentar: Samsvarserklæringer foreligger ikke.

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

Ja

Kommentar: Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012. Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16. 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?

Ja

Kommentar: El-anlegget har en del feil og mangler, for å få full oversikt må det utføres en el-kontroll av fagkyndig. -Stikkkontakten over servanten på badet i 2. etasjen er montert i våtsonen. -Enkelte lyspunkter mangler skjerm/kuppel. -Løse kabler og kontakter flere steder. -Flimring i lyspunktene i spisestuen. -Ingen tilkomst til stikkkontakten til komfyren. -Ingen tilkomst til koblingsboksen/stikkkontakten til lyspunktene over kjøkkenøyen. -Ingen tilkomst til tilkoblingen til platetoppen. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, det bør innhentes kostnadsestimat av en godkjent elektroinstallatør for utbedringer av el-anlegget.

Branntekniske forhold, TG3

Boligen har røykvarsler iht. forskriftskrav

17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

Kommentar: Det var ved befaring montert en røykvarsler i hver etasje.

20. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken og Trapperom

2. etasje: Trapperom, Soverom 1, Soverom 2 og Bad/vaskerom

Sokkeletasje: Entré, Trapperom, Vaskerom og Soverom

Øvrig:

Terrasse ved hovedinngangen på ca. 25 m2 med liggende rekkverk.

Terrasse på ca. 36,9 m2 med liggende rekkverk og øvre del på ca. 34 m2

Standard

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

NB! Det er bestilt maler til Brannklokkeveien 8B. Huset vil være malt innen overtagelse. Huset vil få samme farge som nabo-delen, 8A

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 3.

Taktekking,TG2

Taket er tekket med stålplater fra ca. 1990 i følge tidligere salgsopplysninger. Besiktet fra bakkenivå. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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.

Nedløp og beslag,TG3

Renner og nedløp av lakkert metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Fastmontert stige og snøfangere.Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Nedløpet på baksiden har lekkasjer. Skjøten til takrennen til overbygget over hovedinngangsdøren er løs. Stigen er montert for langt unna pipen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Lekkasjer må tettes. Stigen bør flyttes nærmere pipen, eventuelt montere en feieplattform for sikker adkomst til pipen.

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Det bemerkes at lufting og musetetting ikke er kontrollert under terrassen, grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen mangler maling/overflatebehandling ved fasade nord og deler av fasade øst. Vindskiene er råteskadet i endene. Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

Tiltak

- Tiltak:
- Deler av fasadene bør overflatebehandles. Utskiftning av vindskiene bør påregnes. Musebånd/lusing bør monteres hvor det mangler.

Vinduer,TG2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. 2017, 1988 og fra byggeår i sokkeletasjen. Vinduene i sokkeletasjen ble ikke testet (åpnet/lukket).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen er ikke av sikkerhetsglass. Vinduet på fasade vest sprekk i pakninger og ikke tilstrekkelig klem Vinduet på sov sør 2. etasje tar i karm. Hakk/sår i vindusforingene til kjøkkenvinduet. Malingen slipper på de toppmonterte vannbordene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasje bør skiftes ut til sikkerhetsglass.

Dører,TG2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016. Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dekkbordet til terrassedøren er løst. Terrassedøren er værslitt i nedrekant. Limrester på dørkarmen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dekkbordet til terrassedøren bør festes. Det bør foretas vedlikehold av dørbladet til terrassedøren. Limrester bør fjernes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse ved hovedinngangen på ca. 25 m2 med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra vei og via dør fra entré. Utett lager under overliggende terrasse på ca. 7,4m2.

Konstruksjonen er gjenbygget med spiler, ingen adkomst for å kontrollere bærekonstruksjonen og fundamenteringen. Ytterligere undersøkelser bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Deler av terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse på ca. 36,9 m2 med liggende rekkverk og øvre del på ca. 34. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Det bemerkes at fundamenteringen og bærekonstruksjonen ikke er kontrollert grunnet manglende adkomst under terrassen. Arealet til den øvre delen av terrassen kan avvike, da den var snødekt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på den øvre delen av terrassen mot nabo.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper,TG3

Trappevanger av betong med trinn av strekkmetall til terrassen. Malt rekkverk og gelender av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Utvendige trapper ,TG3

Trapp av tre til Terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er tekket med laminat, malt tregulv og belegg. Vegger er tekket med malt trepanel, malte plater, malte panelplater og tapet. Himlinger er tekket med malte himlingsplater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Mangler lister stedvis. En del skruer i vegg. Det er en del knirk i gulvene, gjelder 1. etasje og 2. etasje. Generell ufagmessige utførelser av listverk og avslutninger på overflatene. Sprekker i overflater. Laminaten er ikke montert ihht. levrandørens monteringsanvisning, for liten overlapp. Laminaten har løsnet i skjøt. Enkelte lister er løse.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater/listverk må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Målt avvik i 1. etasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt avvik i 2. etasjen (soverom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm. Målt avvik i sokkeletasjen (bod): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 75 mm.

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.

Radon,TG2

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert i vaskerommet i sokkeletasjen. Skorsteinen ble sist feiet i 2022. Det bemerkes at skorsteinen ikke er kontrollert på kaldloftet, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Løs puss på pipen i sokkeletasjen. Deler av pipevangene er innkledd i alle etasjene.
Det har aldri blitt utført tilsyn av pipen og ildstedet, i følge opplysninger fra Rana kommune.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tilsyn av pipen og ildstedet bør utføres, ta kontakt med feievesenet for ytterligere informasjon. Vedlikehold av murpussen på pipevangene i sokkeletasjen bør påregnes. Yttersiden på skorstein må gjøres tilgjengelig for ettersyn slik at eventuelle skader kan oppdages. Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Rom Under Terreng,TG3

Veggoppbygging mot terreng (bod): Vegg er foret ut med ca. 7cm, isolasjon, dampsperre og malte panelplater. Gulvoppbygging i kjelleretasje (bod): Gulvet er teknet med laminat, ukjent gulvoppbygging. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i

konstruksjonen Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet (24,5%). Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det ble utført fuktsøk på betonggulv og betongvegger på vaskerommet og under trappen, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Synlig fuktutslag på gulv og vegger.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres. Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Innvendige trapper,TG2

Malt betongtrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen. Inntrinn er teknet med beleg. Høyde på rekkverk: Ca. 70-90 cm. Åpninger i rekkverk: Ca. 17 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er løst.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Rekkverket bør festes tilstrekkelig.

Innvendige trapper,TG2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen. Inntrinn er tekket med laminat. Høyde på rekkverk: Ca. 75 cm. Åpninger i rekkverk: Ca. 12,5 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.
- Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.
Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Innvendige dører,TG2

Boligen har profilerte lettdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Mangler overdekningskappe for skruerhull på flere dørkarmer. Mangler beslag over låsekasse. Fuktsvell i nedre kant av dørbladet til badet. Enkelte dørvidere er løse.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

Våtrom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Baderomsplatene i dusjsonen er fuktskadet i nedre kant. Enkelte hjørneprofiler er løse. sår i baderomsplate. En del skruerhull på baderomsplatene. Enkelte taklister er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv,TG2

Gulv er tekket med vinylbelegg. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

vil gå til sluk.

- Det er montert tett terskel i dusjnisen, ved en eventuell lekkasje vil vannet over dørterskelen eller igjennom de utette rørgjennomføringene i gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Badet har plastsluk. Synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Utette rørgjennomføringer i gulvet bak vaskemaskinen. Utettheter i våtromsplatene i våtsonen ved badekaret. Våtromsplater i dusjnisen er fuktskadet. Skruene til klemringen har rustdannelser.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Våtromsplatene i våtsonene må byttes ut for å tilfredsstille kravene for våtrom.

Ventilasjon,TG2

Avtrekk med elektrisk styrt vifte som går over himling, det er uvisst om den blir ført videre ut grunnet manglende forsvarlig adkomst til kaldloftet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Sokkeletasje > Vaskerom

Generell,TG3

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Utslagsvasken er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Vaskerommet anses som en grovkjeller og utbedringstiltak anses som ikke påkrevd. Ved eventuell oppgradering påse at rommet blir utført etter godkjente løsninger for

rom under terreng. Utslagsvasken må tilkobles avløpsanlegget.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkke

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap. Integrert komfyr og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Sprekk i skapdør. Skuffer treffer panelovnen. Mangler mykfuge mellom benkeplate og vegg. Glassplaten bak platetoppen er ikke festet. Hakk/sår på enkelte fronter. Fuktmerker under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Fronten til oppvaskmaskinen er løs. Det er ikke montert fuktbestandig materiale på veggen bak vasken. Det ble registrert merker etter avrenning på røropplegget, ingen lekkasje ved befarings.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Vedlikehold/utbedringer av nevnte avvik bør påregnes.

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avtrekk som går ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig stormkappe mangler.
- Tiltak:
- Det bør monteres utvendig stormkappe.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledninger av kobber. Stoppekran plassert på vaskerommet i sokkeletasjen.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene. Vannledninger på badet i 2. etasjen henger løst.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannledninger må festes. Stoppekran bør gjøres tilgjengelig.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av støpejern og plast . Lufting av avløpsanlegget går ut over tak. Ingen stakepunkt i boenheten foruten om staking i sluker, hovedavløpsledningen går inn i til naboenheten i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det bør undersøkes om det er stakepunkt i naboenheten.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Ctc fra 1997 plassert i på vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG3

El-skap plassert i 2. etasjen. Automatsikringer og måler.

21. 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)?

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Kommentar:2013-14 i forbindelse med oppussingen av tidligere eier.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

Kommentar: Samsvarserklæringer foreligger ikke.

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

Ja

Kommentar: Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012. Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16. 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?

Ja

Kommentar: El-anlegget har en del feil og mangler, for å få full oversikt må det utføres en el-kontroll a fagkyndig. -Stikkkontakten over servanten på badet i 2. etasjen er montert i våtsonen. -Enkelte lyspunkter mangler skjerm/kuppel. -Løse kabler og kontakter flere steder. -Flimring i lyspunktene i spisestuen. -Ingen tilkomst til stikkkontakten til komfyren. -Ingen tilkomst til koblingsboksen/stikkkontakten til lyspunktene over kjøkkenøyen. -Ingen tilkomst til tilkoblingen til platetoppen. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, det bør innhentes

kostnadsestimat av en godkjent elektroinstallatør for utbedringer av el-anlegget.

Branntekniske forhold,TG3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav

17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

Kommentar: Det var ved befaring montert en røykvarsler i hver etasje.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Tomteforhold. Drenering,TG3

Det ble montert grunnmursplast og drensledning på sør og østsiden midt på 90-tallet i følge tidligere salgsopplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Takvannet blir ledet ned i grunnen, ukjent hvor det blir ført videre. Det bemerkes at grunnmursplasten på sørsiden ikke er kontrollert grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det mangler grunnmursplast på østsiden.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Deler av yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger og under bakkenivå fra utsiden er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det ble observert mindre sprekkdannelser stedvis. Synlig forvitring av betong (hjørnet sørvest).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG3

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger

.Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.
- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).
- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Soverom 3 i sokkeletasje er ikke søkt godkjent til varig oppholdsrom.

Anbefaling: - Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/bredbånd.

Parkering

Eiendommen har parkering i gate etter gjeldene regler for gaten og område.

Diverse

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet i 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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.

- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).

- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Soverom 3 i sokkeetasje er ikke søkt godkjent til varig oppholdsrom.

Anbefaling: - Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Feietyenesten fraråder bruk av fyringsanlegg før tilsyn av ildsted er utført.

Energiarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 163

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker følgende: Fastgebyr vann, fastgebyr avløp, eiendomsskatt, festeavgift, vanngebyr areal og avløpsgebyr areal.

Formuesverdi primær

Kr 887 135

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 193 686

Formuesverdi sekundær år

2023

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 65, seksjonsnummer 2, festenummer 979 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:

1833/20/65/2/979:

05.09.1955 - Dokumentnr: 2002 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 60

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:979 F

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2001 - Dokumentnr: 6489 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.1958.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

104 292,- (Omkostninger totalt)

3 594 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 792

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% 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 har megler krav på å få dekket utlegg.
Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

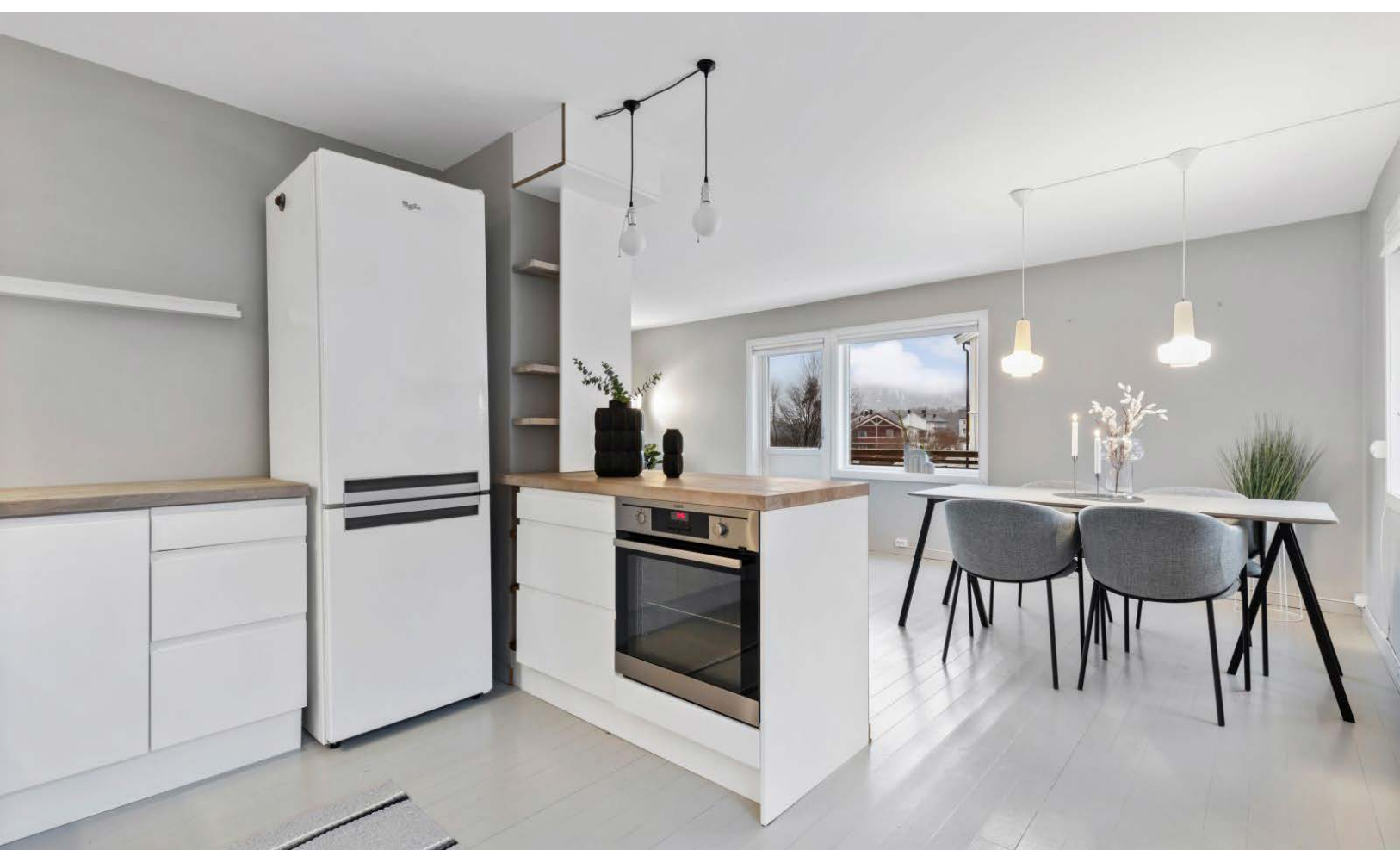
18.10.2023

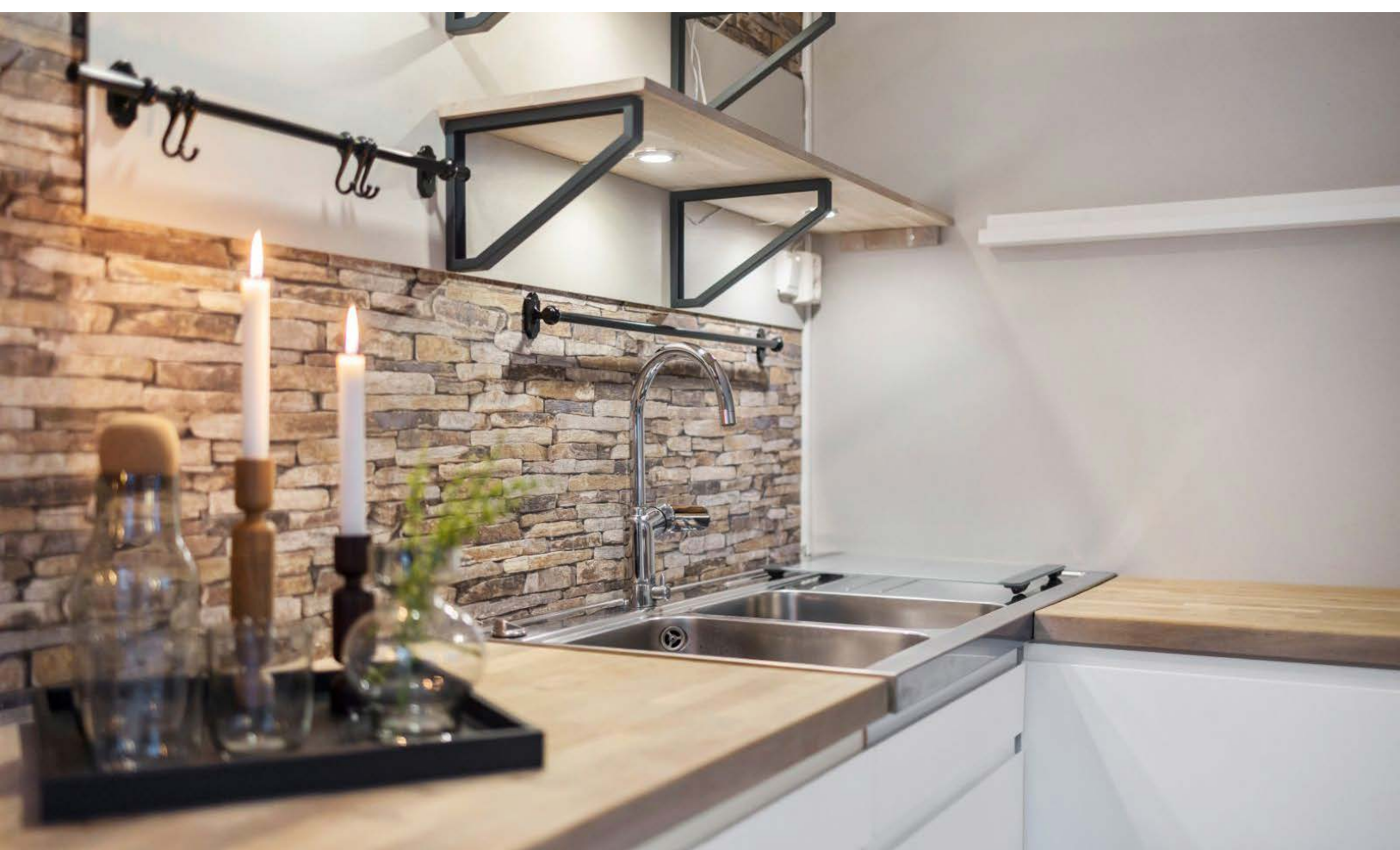






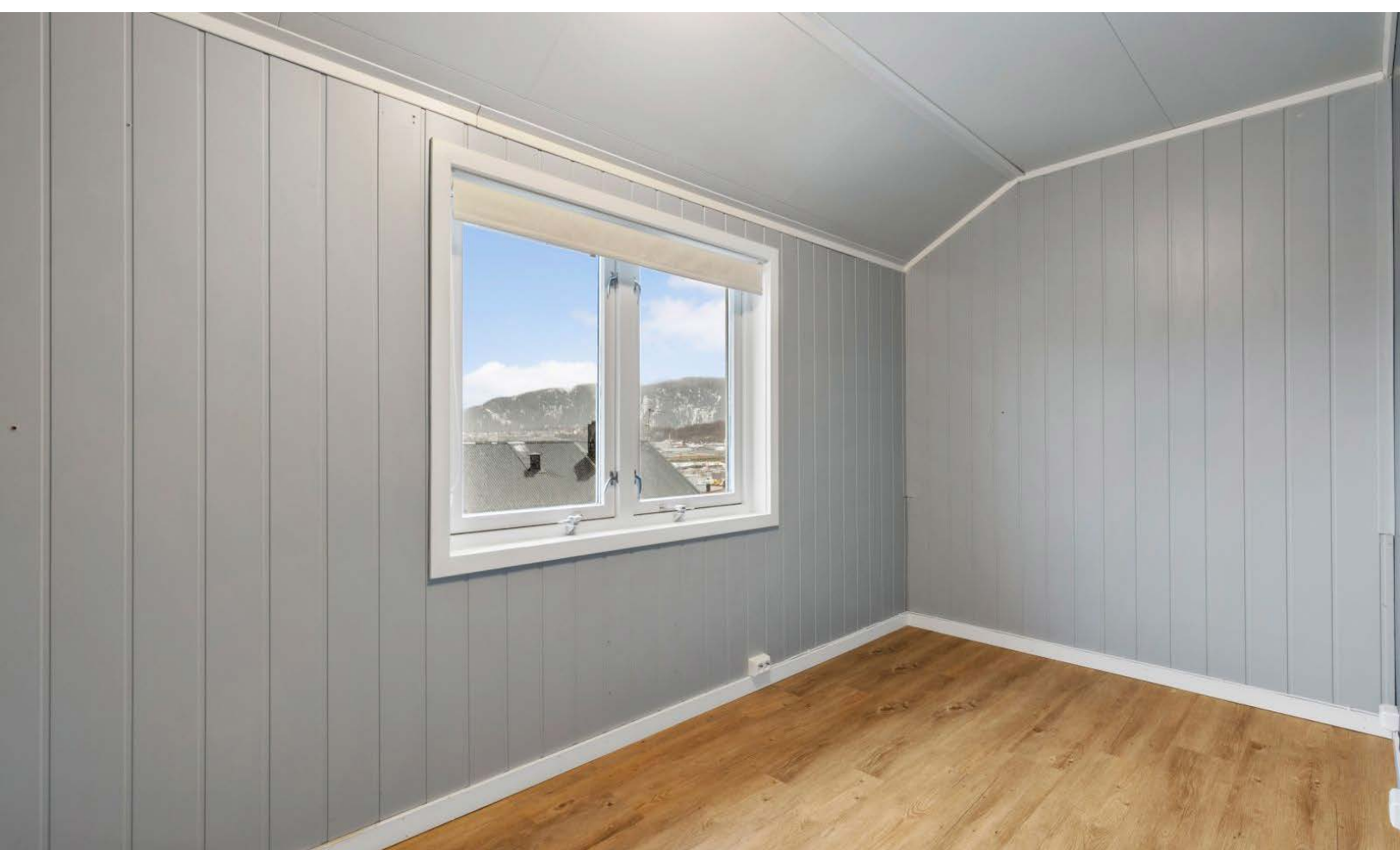








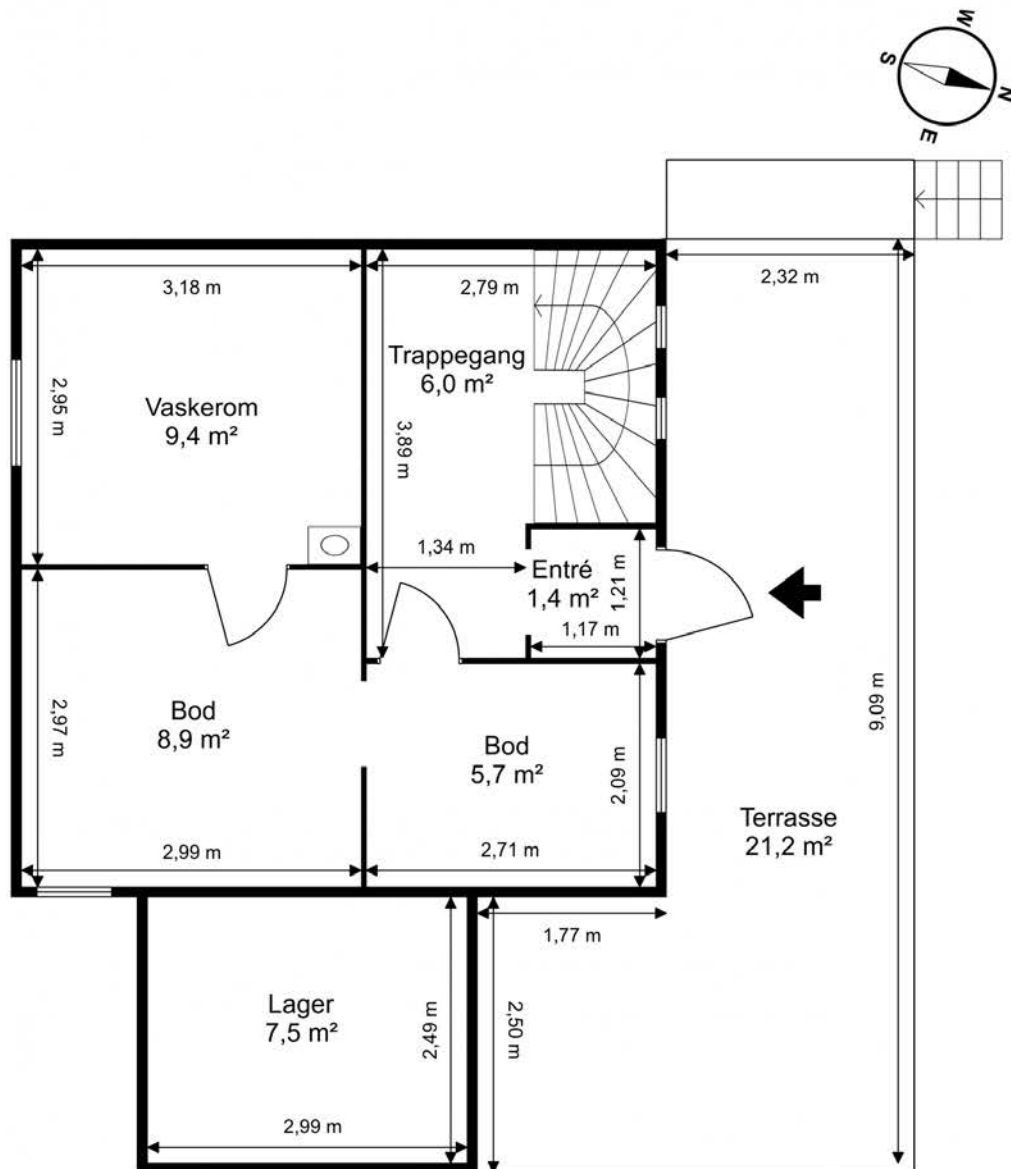






Brannklokkeveien 8 B

Sokkeletasje



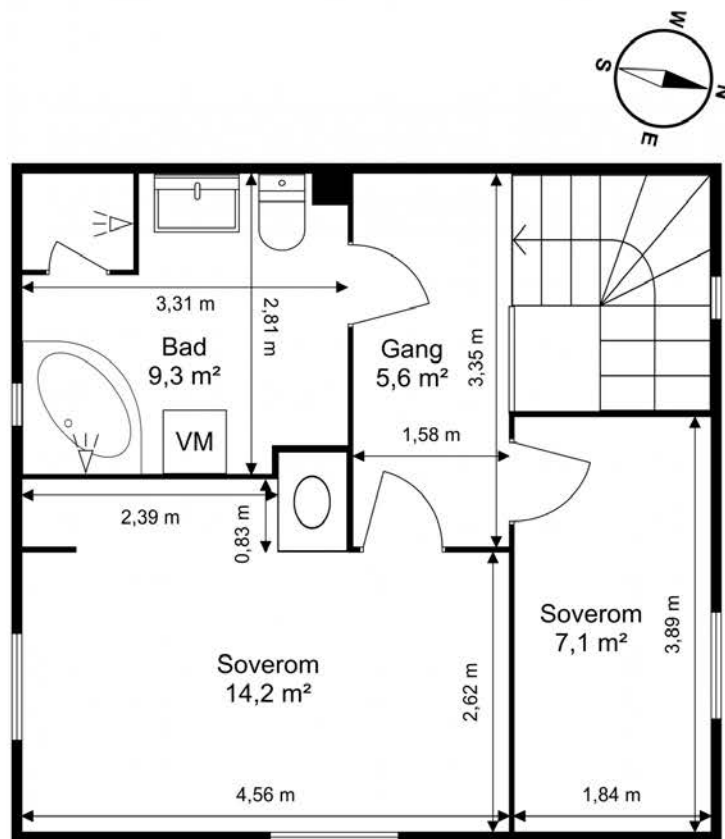
Brannklokkeveien 8 B

Sokkeletasje



Brannklokkeveien 8 B

2. Etasje



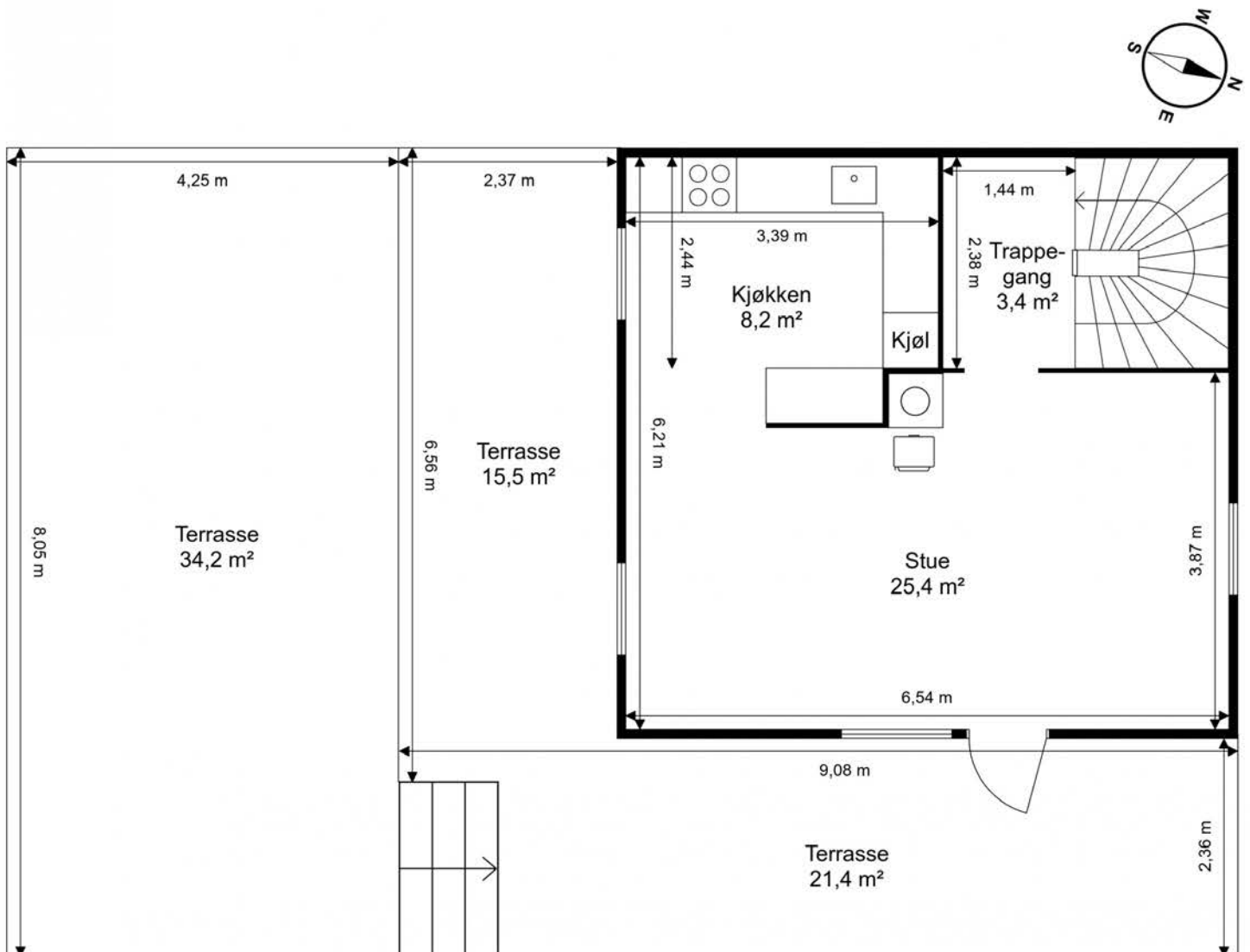
Brannklokkeveien 8 B

2. Etasje



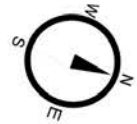
Brannklokkeveien 8 B

1. Etasje



Brannklokkeveien 8 B

1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Brannklokkeveien 8 B, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 65, snr. 2, fnr. 979

Areal (BRA): 1/2-part av tomannsbolig 121 m²



Befaringsdato: 06.02.2023

Rapportdato: 13.02.2023

Oppdragsnr.: 20914-1557

Referansenummer: HJ5594

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO
TAKST

Gyldig rapport
13.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Marius Høgås

Sindre Jakobsen

Marius Høgås

sindre@motakst.no

marius@motakst.no

908 82 357

472 67 180

MO
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 tjenestetyper.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

1/2-part av tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	41	41	0
2. etasje	42	42	0
Sokkeletasje	38	20	18
Sum	121	103	18

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2-part av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954.

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

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.
- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).
- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Anbefaling:

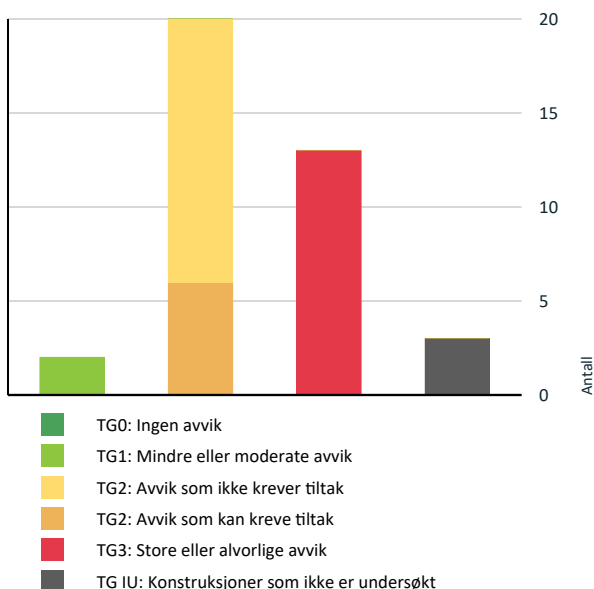
- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

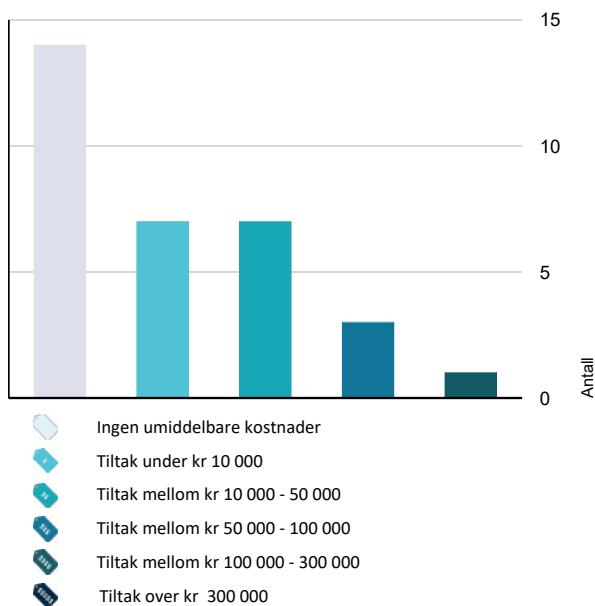
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløpet på baksiden har lekkasjer. Skjøten til takrennen til overbygget over hovedinngangsdøren er løs. Stigen er montert for langt unna pipen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den øvre delen av terrassen mot nabo.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler rekkverk på den ene siden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (bod):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 75 mm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Pipevanger er ikke synlige.
Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Løs puss på pipen i sokkeletasjen.
Deler av pipevangerene er innkledd i alle etasjene.
Det har aldri blitt utført tilsyn av pipen og ildstedet, i følge opplysninger fra Rana kommune.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble utført fuktstøk på betonggulv og betongvegger på vaskerommet og under trappen, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Synlig fuktutslag på gulv og vegger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Utette rørgjennomføringer i gulvet bak vaskemaskinen.
Utettheter i våtromsplatene i våtsonen ved badekaret.
Våtromsplater i dusjnisen er fuktskadet.
Skrueene til klemringen har rustdannelser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Utslagsvasken er ikke tilkoblet avløpsanlegget.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i 2. etasjen.
Automatsikringer og måler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler grunnmursplast på østsiden.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble utført fuktsøk rundt sluket, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen mangler maling/overflatebehandling ved fasade nord og deler av fasade øst.
Vindskiene er råteskadet i endene.
Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Mangler lister stedvis.
En del skruer hull i vegger.
Det er en del knirk i gulvene, gjelder 1. etasje og 2. etasje.
Generell ufagmessige utførelser av listverk og avslutninger på overflatene.
Sprekker i overflater.
Laminaten er ikke montert iht. levrandsrens monteringsanvisning, for liten overlapp.
Laminaten har løsnet i skjøt.
Enkelte lister er løse.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplatene i dusjsonen er fuktskadet i nedre kant.
Enkelte hjørneprofiler er løse.
sår i baderomsplate.
En del skruer hull på baderomsplatene.
Enkelte taklister er ikke tilstrekkelig festet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er montert tett terskel i dusjnisen, ved en eventuell lekkasje vil vannet over dørterskelen eller igjennom de utette rørgjennomføringene i gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene.
Vannledninger på badet i 2. etasjen henger løst.



Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen er ikke av sikkerhetsglass.
Vinduet på fasade vest sprekk i pakninger og ikke tilstrekkelig klem
Vinduet på sov sør 2. etasje tar i karm.
Hakk/sår i vindusforingene til kjøkkenvinduet.
Malingen slipper på de toppmonterte vannbordene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dekkbordet til terrassedøren er løst.
Terrassedøren er værslitt i nedre kant.
Limrester på dørkarmen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverket er løst.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Mangler overdekningskappe for skruerull på flere dørkarmer.
Mangler beslag over låsekasse.
Fuktsvell i nedre kant av dørbladet til badet.
Enkelte dørvidere er løse.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Sprekk i skapdør.
Skuffer treffer panelovnen.
Mangler mykfuge mellom benkeplate og vegg.
Glassplaten bak platetoppen er ikke festet.
Hakk/sår på enkelte fronter.
Fuktmerker under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Fronten til oppvaskmaskinen er løs.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale på veggen bak vasken.
Det ble registrert merker etter avrenning på røropplegget, ingen lekkasje ved befarig.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Utvendig stormkappe mangler.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det bør undersøkes om det er stakepunkt i naboenheten.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble observert mindre sprekke-dannelser stedvis.
Synlig forvitring av betong (hjørnet sørvest).



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent
02.05.1954 og fikk utstedt
ferdigattest 15.03.1958.

Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt normal standard.

Vedlikehold

Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde, slitasje og vedlikeholds mangler.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taket er tekket med stålplater fra ca. 1990 i følge tidligere salgsopplysninger.

Besiktet fra bakkenivå. Ukjent type undertak.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

1 TG 3

Renner og nedløp av lakkert metall.

To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Fastmontert stige og snøfangere.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløpet på baksiden har lekkasjer.
Skjøten til takrennen til overbygget over hovedinngangsdøren er løs.
Stigen er montert for langt unna pipen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lekkasjer må tettes.
Stigen bør flyttes nærmere pipen, eventuelt montere en feieplattform for sikker adkomst til pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig teknet med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Det bemerkes at lufting og musetetting ikke er kontrollert under terrassen, grunnet manglende adkomst.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen mangler maling/overflatebehandling ved fasade nord og deler av fasade øst.

Vindskiene er råteskadet i endene.

Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

Tiltak

- Tiltak:

Deler av fasadene bør overflatebehandles.

Utskiftning av vindskiene bør påregnes.

Musebånd/lusing bør monteres hvor det mangler.

Takkonstruksjon/Loft

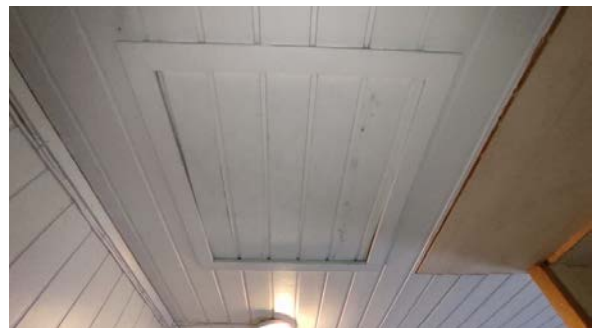
1 TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasjen.

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende stige.

Ytterligere undersøkelser bør utføres.



Vinduer

1 TG 2

Tilstandsrapport

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. 2017, 1988 og fra byggeår i sokkeletasjen.
Vinduene i sokkeletasjen ble ikke testet (åpnet/lukket).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen er ikke av sikkerhetsglass.
Vinduet på fasade vest sprekk i pakninger og ikke tilstrekkelig klem
Vinduet på sov sør 2. etasje tar i karm.
Hakk/sår i vindusforingene til kjøkkenvinduet.
Malingen slipper på de toppmonterte vannbordene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasje bør skiftes ut til sikkerhetsglass.

Dører

1 TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dekkbordet til terrassedøren er løst.
Terrassedøren er værslitt i nedre kant.
Limrester på dørkarmen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dekkbordet til terrassedøren bør festes.
Det bør foretas vedlikehold av dørbladet til terrassedøren.
Limrester bør fjernes.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse ved hovedinngangen på ca. 25 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra vei og via dør fra entré. Utett lager under overliggende terrasse på ca. 7,4m².

Konstruksjonen er gjenbygget med spiler, ingen adkomst for å kontrollere bærekonstruksjonen og fundamenteringen. Ytterligere undersøkelser bør utføres.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse på ca. 36,9 m² med liggende rekkverk og øvre del på ca. 34. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Det bemerkes at fundamenteringen og bærekonstruksjonen ikke er kontrollert grunnet manglende adkomst under terrassen.

Arealet til den øvre delen av terrassen kan avvike, da den var snødekt.



Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den øvre delen av terrassen mot nabo.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

1 TO 3

Trappevanger av betong med trinn av strekkmetall til terrassen. Malt rekkverk og gelender av metall.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre til Terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med laminat, malt tregulv og belegg.

Vegger er tekket med malt trepanel, malte plater, malte panelplater og tapet.

Himlinger er tekket med malte himlingsplater og malt trepanel.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Mangler lister stedvis.

En del skruer i vegg.

Det er en del knirk i gulvene, gjelder 1. etasje og 2. etasje.

Generell ufagmessige utførelser av listverk og avslutninger på overflatene.

Sprekker i overflater.

Laminaten er ikke montert iht. levrandørens monteringsanvisnin, for liten overlapp.

Laminaten har løsnet i skjøt.

Enkelte lister er løse.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater/listverk må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (bod):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 75 mm.

Tiltak

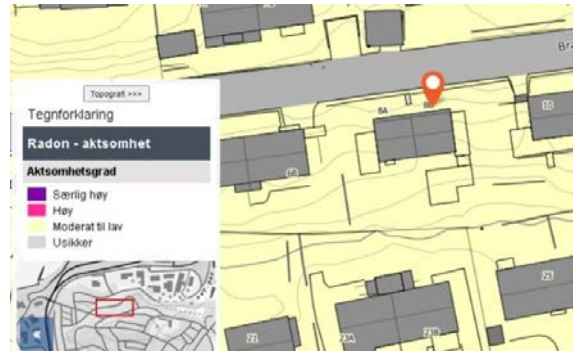
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

! TG 2

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert i vaskerommet i sokkeletasjen. Skorsteinen ble sist feiet i 2022.

Det bemerkes at skorsteinen ikke er kontrollert på kaldloftet, grunnet manglende forsvarlig adkomst.



Tilstandsrapport



Kontroll av ildstedet.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Løs puss på pipen i sokkeletasjen.

Deler av pipevangene er innkledd i alle etasjene.

Det har aldri blitt utført tilsyn av pipen og ildstedet, i følge opplysninger fra Rana kommune.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilsyn av pipen og ildstedet bør utføres, ta kontakt med feievesenet for ytterligere informasjon.

Vedlikehold av murpussen på pipevangene i sokkeletasjen bør påregnes.

Yttersiden på skorstein må gjøres tilgjengelig for ettersyn slik at eventuelle skader kan oppdages.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

1 TG 3

Veggoppbygging mot terreng (bod):

Veggen er foret ut med ca. 7cm, isolasjon, dampspørre og malte panelplater.

Gulvoppbygging i kjelleretasje (bod):

Gulvet er dekket med laminat, ukjent gulvoppbygging.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet (24,5%).

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det ble utført fuktsøk på betonggulv og betongvegger på vaskerommet og under trappen, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Synlig fuktutslag på gulv og vegger.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.
Det må også utføres tiltak mot kapillærøpsug i den støpte sålen.
Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt betongtrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.
Inntrinn er tekket med belegg.
Høyde på rekkverk: Ca. 70-90 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 17 cm.



Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er løst.

Tiltak

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

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Rekkverket bør festes tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Inntrinn er teknet med laminat.
Høyde på rekkverk: Ca. 75 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 12,5 cm.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

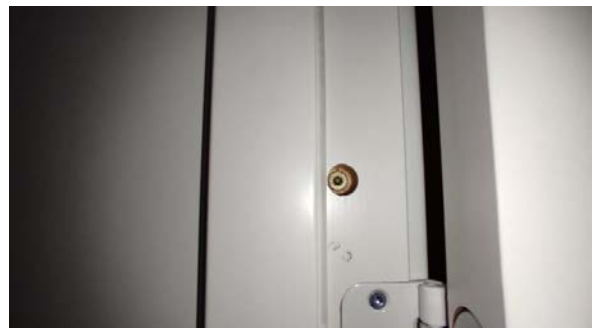
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har profilerte lettdører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Mangler overdekningskappe for skruehull på flere dørkarmen.
Mangler beslag over låsekasse.
Fuktsvell i nedre kant av dørbladet til badet.
Enkelte dørvidere er løse.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

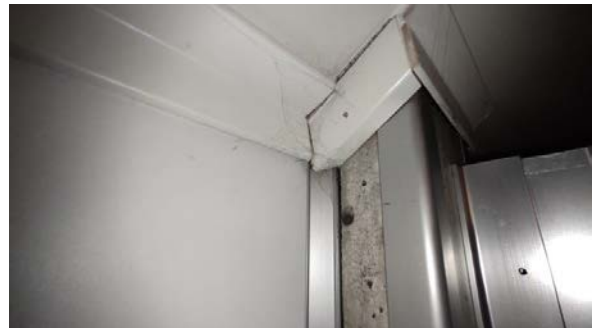
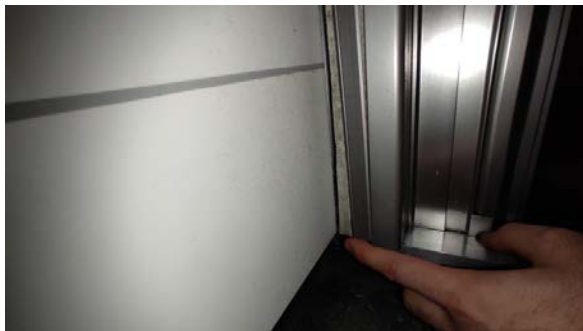
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble renoverert i 2013/14 i følge tidligere salgsopplysninger.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplatene i dusjsonen er fuktskadet i nedre kant.
Enkelte hjørneprofiler er løse.

sår i baderomsplate.

En del skruehull på baderomsplatene.

Enkelte taklister er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med vinylbelegg.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Det er montert tett terskel i dusjnisen, ved en eventuell lekkasje vil vannet over dørterskelen eller igjennom de utette rørgjennomføringene i gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk.
Synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Utette rørgjennomføringer i gulvet bak vaskemaskinen.

Utettheter i våtromsplatene i våtsonen ved badekaret.

Våtromsplater i dusjnisen er fuktskadet.

Skrueene til klemringen har rustdannelse.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Våtromsplatene i våtsonene må byttes ut for å tilfredsstille kravene for våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet har innredning med servant og ett-greps blandebeholder, dusjnise, gulvmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Mindre avvik:

- Det mangler mykfuge mellom innredningen og veggen, mykfuge bør etableres.



Ventilasjon

! TG 2

Avtrekk med elektrisk styrt vifte som går over himling, det er uvisst om den blir ført videre ut grunnet manglende forsvarlig adkomst til kaldloftet.



Funksjonstest av avtrekksviften.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utslagsvasken er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

Tiltak

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

Vaskerommet anses som en grovkjeller og utbedringstiltak anses som ikke påkrevd. Ved eventuell oppgradering påse at rommet blir utført etter godkjente løsninger for rom under terreng. Utslagsvasken må tilkobles avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble utført fuktsøk rundt sluket, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
Fukten kommer trolig av kapilærøpsuget fra grunnen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfryseskap. Integrert komfyr og induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsøk ved vask, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Sprekk i skapdør.
Skuffer treffer panelovnen.
Mangler mykfuge mellom benkeplate og vegg.
Glassplaten bak platetoppen er ikke festet.
Hakk/sår på enkelte fronter.
Fuktmerker under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Fronten til oppvaskmaskinen er løs.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale på veggen bak vasken.
Det ble registrert merke etter avrenning på røropplegget, ingen lekkasje ved befarig.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
 - Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Vedlikehold/utbedringer av nevnte avvik bør påregnes.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk som går ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig stormkappe mangler.

Tiltak

- Tiltak:

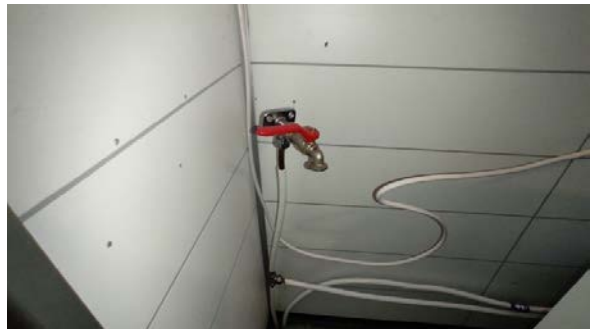
Det bør monteres utvendig stormkappe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Stoppekran plassert på vaskerommet i sokkeletasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene.

Vannledninger på badet i 2. etasjen henger løst.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger må festes.
Stoppekran bør gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast .
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.
Ingen stakepunkt i boenheten foruten om staking i sluker, hovedavløpsledningen går inn i til naboenheten i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det bør undersøkes om det er stakepunkt i naboenheten.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Mindre avvik:

- Det er montert en utvendig ventilasjonsrist inne i boden i sokkeletasjen, risten bør byttes ut.

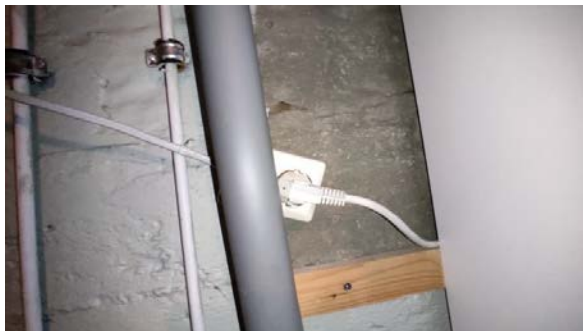


Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Ctc fra 1997 plassert i på vaskerommet i sokkeletasjen.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 3

El-skap plassert i 2. etasjen.
Automatsikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013-14 i forbindelse med oppussingen av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall

etterspør samsvarserklæring.

Ja Samsvarserklæringer foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012.
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

El-anlegget har en del feil og mangler, for å få full oversikt må det utføres en el-kontroll a fagkyndig.

-Stikkkontakten over servanten på badet i 2. etasjen er montert i våtsonen.

-Enkelte lyspunkter mangler skjerm/kuppel.

-Løse kabler og kontakter flere steder.

-Flimring i lyspunktene i spisestuen.

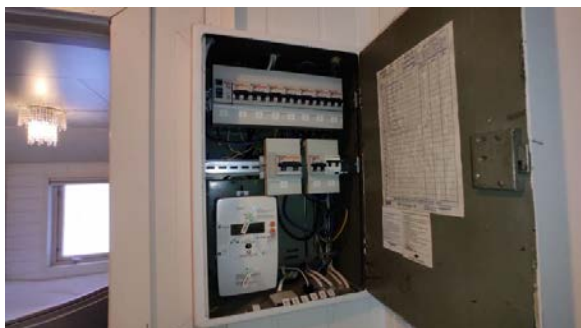
-Ingen tilkomst til stikkkontakten til komfyren.

-Ingen tilkomst til koblingsboksen/stikkkontakten til lyspunktene over kjøkkenøyen.

-Ingen tilkomst til tilkoblingen til platetoppen.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, det bør innhentes kostnadsestimat av en godkjent elektroinstallatør for utbedringer av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

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

Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei Det var ved befaring montert en røykvarsler i hver etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 3

Det ble montert grunnmursplast og drensledning på sør og østsiden midt på 90-tallet i følge tidligere salgsopplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Takvannet blir ledet ned i grunnen, ukjent hvor det blir ført videre. Det bemerkes at grunnmursplasten på sørsiden ikke er kontrollert grunnet manglende adgang.



Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler grunnmursplast på østsiden.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Deler av yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger og under bakkenivå fra utsiden er ikke mulig å besikte.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert mindre sprekkdannelser stedvis. Synlig forvitring av betong (hjørnet sørvest).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

1/2-part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	41	41	0	Stue/kjøkken , Trapperom	
2. etasje	42	42	0	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
Sokkeletasje	38	20	18	Entré , Trapperom , Vaskerom , Soverom	
Sum	121	103	18		

Kommentar

Det bemerkes også at vaskerommet i sokkeletasjen er medtatt som P-ROM i arealbenevnelsen, tross den enkle standarden. Også dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" som ikke stiller krav til "standard", men "bruken av rommet" mht. om rommet skal defineres som et P-ROM eller et S-ROM. Et "vaskerom" er i så måte å betrakte som et P-ROM iht. arealretningslinjene i de tilfeller rommet benyttes som boligens primær-vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.
- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).
- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	979	2	649 m ²	Norkart	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Brannklokkeveien 8 B			05.09.1955		05.09.2025		05.09.2055
Hjemmelshaver							
Rkon AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i brannklokkeveien om lag 1,2 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger i Vika. Mo i Rana sentrum som tilbyr ellers ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Del av Toranes i Mo", plan-ID 2010. Ikrafttredelse 07.12.1951.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
Felles festet tomt som har ett areal på ca. 649m².

Tinglyste/andre forhold

1955/2002-3/72
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
05.09.1955 GJELDER FESTE
FESTETID: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 60
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
OVERFØRT FRA: KNR:1833 GNR:20 BNR:65 FNR:979 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvisitent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvisitent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvisitent/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 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1958, leiligheten strekker seg over 3 etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende tomannsboliger og flermannsboliger.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresnitt.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Eiendommen har parkering i gate etter gjeldene regler for gaten og område.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Energiattest

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.
Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: Rød
Energikarakter: G

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

893 500

Kommentar

I følge opplysninger gitt av Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

3 700 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Ingen	0	Nei
Bilder	06.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	02.05.1954	Godkjente tegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	06.02.2023	Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Ambita AS	26.01.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Grunnkart	06.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Linea AS	23.10.2012	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi AS	09.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Energiattest	13.02.2023	Utført av Motakst AS.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Kraftefulle symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HJ5594>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

RKON AS
Vikabakken 11

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brannklokkeveien 8B, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: RKON AS
Målernummer: 6970631402547989
Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012
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

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

SELGER HAR IKKE BODD I BOLIGEN.

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 selskapet 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 oppdragsinnngåelse 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplegg):

3

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse **VET IKKE**
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
6. 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 **VET IKKE**
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja **VET IKKE**
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse **VET IKKE**
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse **VET IKKE**
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Ja ☐ Nei Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VET IKKE**

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	21/2/2023	Sted	Mo i Rana
------	-----------	------	-----------

Signatur selger 1:

Torhild Eide

Signatur selger 2:

Torhild Eide

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgar på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgar av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inn tatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mistligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettet kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

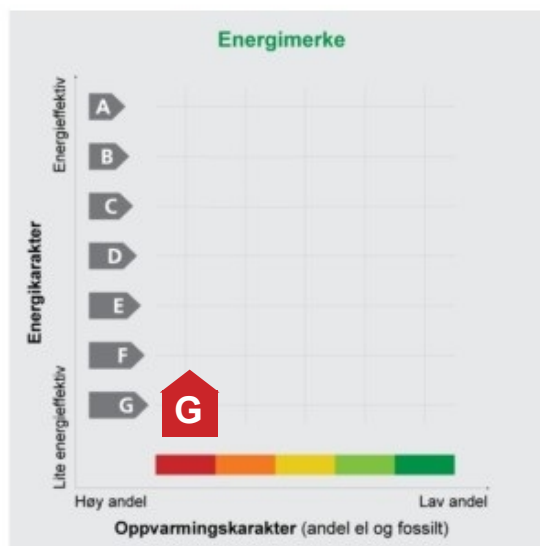
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Adresse	Brannklokkeveien 8B
Postnr	8622
Sted	MO I RANA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	65
Seksjonsnr.	2
Festenr.	979
Bygn. nr.	20314605
Bolignr.	H0101
Merkenr.	621d0a29-0cdb-4bb0-a98c-d4ef54cea3b3
Dato.	13.02.2023



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

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

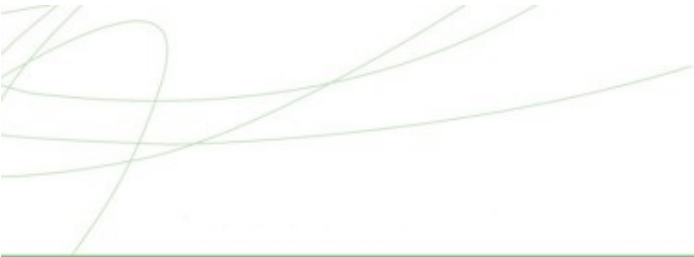
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

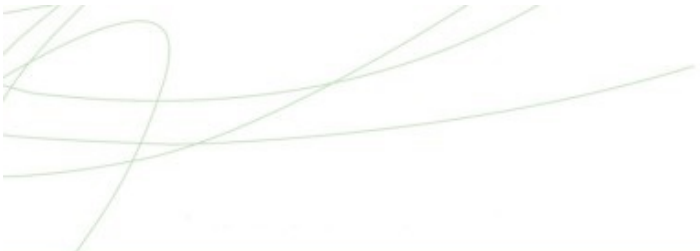
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

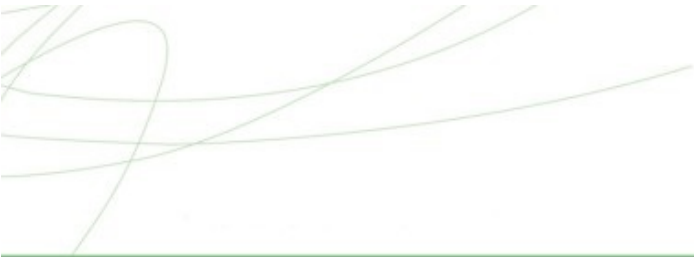
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 1958
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 121
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brannklokkeveien 8B
Postnr/Sted: 8622 MO I RANA
Bolignr: H0101
Dato: 13.02.2023 6:53:43
Energimerkenr: 621d0a29-0cdb-4bb0-a98c-d4ef54cea3b3

Gårdsnr: 20
Bruksnr: 65
Seksjonsnr: 2
Festenr: 979
Bygningsnr: 20314605

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



4 2 0 X W / 6844100 Geomatikk
20/65/979 BYG B1 - Ferdigattest

PN/GN

F e r d i g a t t e s t .

Hermed bevitnes at det under 22. april 1954 anmeldte byggearbeide, oppføring av våningshus på tomt nr. 17 i kvartal 72, tilhørende Harald Olaussen, er oppført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Følgende arbeid gjenstår:

Pussing av vegger i kjeller.

Maling av tak i vaskerom.

Pussing av mur utvendig.

Brannmur i korridor i 2. etg. må utbedres før sonen taes i bruk.

NO BYGNINGSVESEN, 15. mars 1958

bygningsjef

bygningskontrollør

2002 55 5/9-
Dokument nr. 55 5/9-
nr. 55 5/9-

Festebrev. - 5/9-55-5 fpl. kv. 151-

Meyer Ragnhild

Undertegnede Valborg Lundé og Carsten Meyer som eiere av

tomt nr. 17 i kvartal nr. 72

i ladestedet Mo i Ranen, bortfester herved denne tomt til

Harald Olausen

på følgende vilkår:

§ 1.

Tomten bortfestes slik som den ved oppmålingsforretning av 10/6-54 er kartlagt og beskrevet, idet grunneierne ikke svarer for mulige feil ved oppmålingen.

§ 2.

Festetiden er 100 år fra oppmålingsforretningens dato, men kan fornyes etter reglene i § 6 nedenfor.

§ 3.) se også § 3

Festeavgiften er kr. 60.00 årlig. Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hver 30. juni. Av avgiftsbeløp som ikke betales punktlig ved forfall, svares 5 % årlig rente.

Er noen termin av festeavgiften ikke betalt innen 3 måneder etter forfall, eller er der ikke innen 2 — to — år fra i dag oppført bygning på tomten med branntakst av minst det femogtyvedobbelte av den årlige festeavgifts beløp, har grunneierne rett til å erklære festet forbrudt og forlange nærværende festebrev avlest uten lovmål og dom.

§ 4.

Foruten den i § 3 nevnte festeavgift, plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt. Videre plikter festeren å bære alle utgifter, som ved den til enhver tid gjeldende lovgivning måtte påhvile grunneierne, til opparbeidelse av gate eller offentlig plass med nedlegning av kloakk, vann og annet mulig tilbehør. Tomten skal av festeren på de sider, hvor den vender mot grunneierens mark, holdes forsvarlig inngjerdet. Skogen tilhører grunneierne.

Skulle festeren ikke punktlig dekke pliktige utgifter i h. t. nærværende paragraf så grunneierne må gjøre utlegg, skal grunneierne være berettiget til å søke regress hos festeren for samtlige sine utlegg med 5 % årlig rente.

§ 5.

Grunneierne har første prioritets panterett i festeretten og samtlige på den bortfestede tomt oppførte bygninger og anlegg — og i tilfelle ildebrann i assurancesummen — med tilbehør i den utstrekning dette lovlig kan stilles til underpant, for ethvert beløp festeren i h. t. ovenstående bestemmelser har å erlegge. Samme prioritet forbeholdes også for mulige renter og omkostninger av sådanne beløp.

Reitt kopi betalt



Betaler ikke festeren skyldige beløp, skal grunneierne være berettiget til uten lovmål og dom, og uten hinder av løsningsrett, som festeren herved fraskriver seg, å stille det pantsatte til offentlig auksjon for i utbringendet å søke skadesløs dekning for sitt tilkommende. For det beløp som ikke måtte bli dekket ved sådan auksjon hefter festeren personlig.

Ved den her omhandlede inndrivelse skal Mo i Rana forliksråd og ting ansees som rette forum etter varsel som for innenbysboende forkynt på den festede eiendom enten for festeren selv, eller hvis han ikke skulle bo der, for den som måtte bestyre eiendommen for ham eller for noen der bosatt person.

Grunneierne viker prioritet for sitt i nærværende paragraf nevnte tilkommende til fordel for opptagendes lån i Småbruk og Boligbanken eller Hypotekbanken, etter de for disse banker nå gjeldende lånereregler.

§ 6.

Etter 50 års forløp skal enhver av partene kunne kreve festeavgiften regulert, — i mangel av mindelig overenskomst ved skjønn som nedenfor anordnet.

Grunneierne plikter, hvis fornyelse ønskes, å oppgi hvilken festeavgift som forlanges. Blir partene enige om avgiften, plikter grunneierne å utferdige og tinglese nytt festebrev etter samme formular som nærværende — altså inneholdende forbehold om ytterligere fornyelse.

Oppnåes ikke enighet om festeavgiften, plikter festeren for å bevare sin festerett innen 14 dager fra festets utløp å foreta de fornødne skritt til snarest mulig avholdelse av skjønn til bestemmelse av avgiften. Overskjønn kan begjæres såvel av festeren som grunneierne innen 1 måned etter underskjønnets avgjørelse. Som medlemmer av under- og overskjønn må ikke uten partenes samtykke fungere noen person, som bor eller er fester av tomt i ladestedet. Omkostningene ved underskjønnet bæres alltid av festeren. Ved overskjønnet bestemmer skjønnet selv hvem som skal bære dem. Innen 14 dager etter endelig skjønnsavgjørelse plikter festeren å meddele grunneierne hvorvidt festet ønskes fornyet. Ønskes fornyelse, plikter grunneierne uoppholdelig å utstede og tinglese festekontrakt. Foretar festeren ikke betimelig, hva der i henhold til nærværende paragraf påligger ham for å få festet fornyet, tapes retten til fornyelse.

Tapes retten til fornyelse, plikter festeren innen et halvt år etter festetidens utløp å ryddiggjøre tomten. Er så ikke skjedd, kan grunneierne velge, enten han helt eller delvis vil overta de på tomten værende bygninger og anlegg etter skjønn, eller han vil ryddiggjøre tomten for festerens regning.

Utgiftene ved oppmåling, stemplet papir og tinglesning bæres av festeren og kan kreves innbetalt forskuddsvis.

§ 7.

Fester av tomt er uberettiget til uten formannskapets samtykke å overdra sin festerett til noen der tidligere er fester eller eier av 3000 m² grunn innen ladestedet, eller som ved overdragelsen vil bli fester eller eier av mere enn 3000 m².

§ 8.

Nærværende festebrev utstedes i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

x) Festeavgiften er foreløbig satt til kr. 60.00 pr. år, men begge parter har rett til å forlange denne regulert så snart nåværende prisbestemmelser forandres eller oppheves.

Ifølge målebrevet grenser tomten mot vest til tomt nr. 18 etter den rette linje AB = 22.00 m.

Mot nord til regulert gate etter den rette linje BC = 26.50 m.

Mot øst til tomt nr. 16 etter den rette linje CD = 23.00 m.

Mot syd til tomt nr. 4 etter den rette linje DA = 26.50 m.

Tomten er avmerket og arealet er beregnet til 596.0 m².

Mo i Rana, 3/9.55

Harald Olansen (sign.)

Erna Meyer (sign.)

Vi attesterer at underskriftene er skrevet i vårt nærvær
og at underskriverne er over 21 år.

Haugt Gjertsen (sign.)

Edel Wang (sign.)

✓



Vår referanse:
106-23-0010

Vår saksbehandler:
Eva Pedersen

Telefon:
90 60 10 20

Vår dato:
09.02.2023

**Salg av Brannklokkeveien 8B, 8622 Mo i Rana,
Gnr. 20 Bnr. 65 Snr. 2 Fnr. 979 i Rana kommune
Eier: Rkon as**

Vi har fått ovennevnte eiendom for salg. Det er tinglyst festekontrakt på nevnte eiendom hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Med henvisning til eiendomsmeglingslovens § 6-7 (oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt) ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om å opplyse om følgende:

Avtalt festeavgift pr. år: Kr. 404,-

Forfallsdato: sammen med forfall kom. avg.

Neste avtalte regulering: 01.01.2024

Avtalte vilkår for regulering: KPI med mindre annet bestemmes politisk.

Avtalt utløp av festekontrakten: 2054

Avtalt serviceavgift pr. år: -

Ev. restanser på feste-/serviceavgift: Kfr. regnskapskr.

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei ?

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Ev. hvilken? Kr. 169,-/m gjeldende for 2023

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Når som helst

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny festehaver?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr: ☐ Ja ☒ Nei

Kr. _____

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

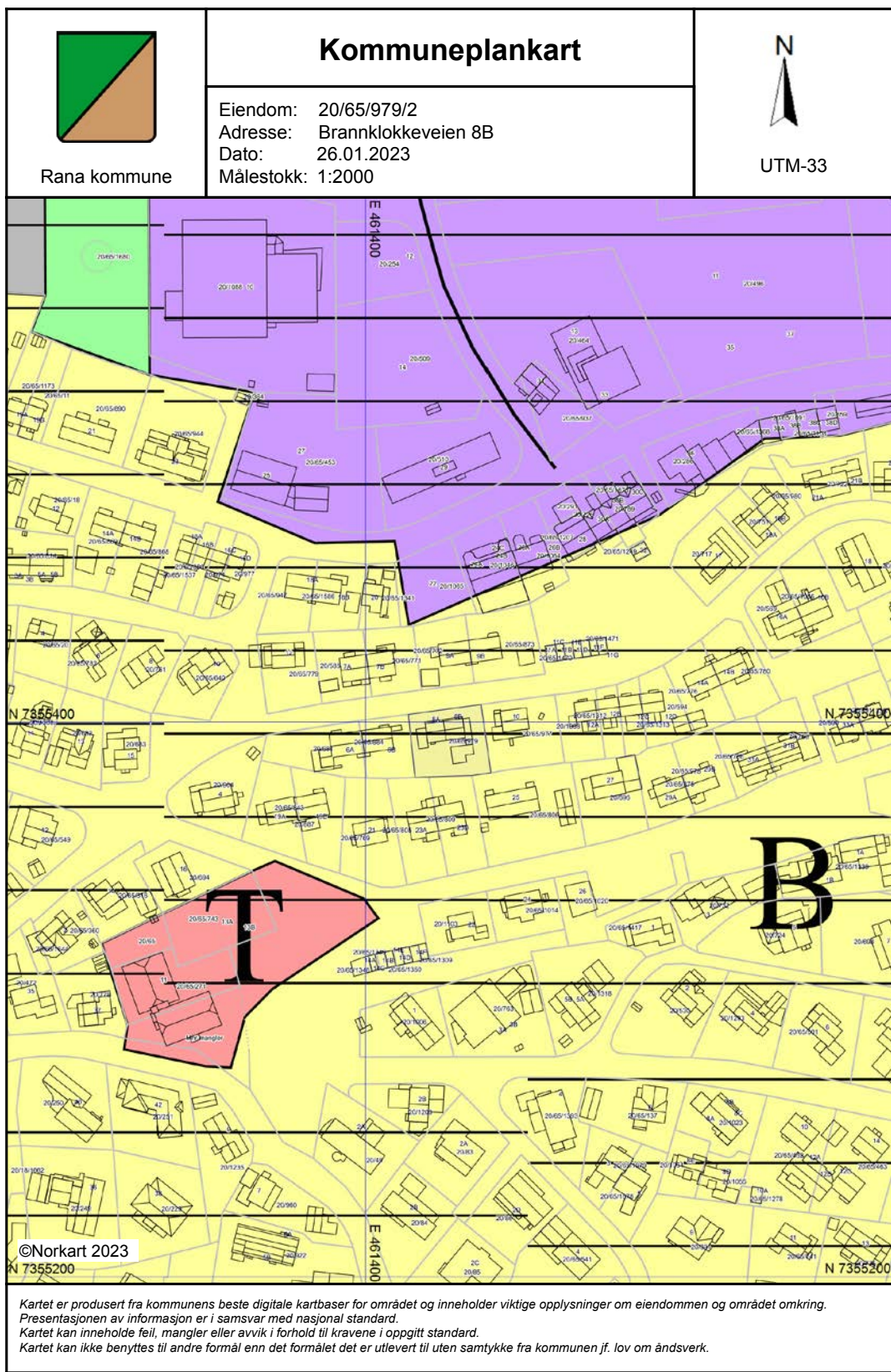
Kontonr. for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift:

Før Rana kommune


RANA KOMMUNE
Mo i Rana





Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.12.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.03.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/100		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	17.12.2001			20/65/979, 20/65/979/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RKON AS S916646771	Fester (F) 1/1	Kirkegata 10 8622 MO I RANA	
RANA KOMMUNE S872418032	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 173 8601 MO I RANA	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brannklokkeveien 8B	H0101	20/65/979/2	123	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brannklokkeveien 8 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20314605		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1958

1: Bygning 20314605: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.03.1958

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	52
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.07.1954	13.12.2001
Tatt i bruk	15.03.1958	13.12.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brannklokkeveien 8B	H0101	20/65/979/2	123	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
U01	0	39	0	39	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 20/65/979

Bruksnavn		Beregnet areal	649.9
Etablert dato	23.07.1954	Historisk oppgitt areal	650,3
Oppdatert dato	27.02.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355392.31	461430.15	0	Ja	649.9	

Returneres etter tinglysing til

RANA EIENDOMSMEKLING H/S

MEYERSENKET

SG 07 Hov. RANA

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/~~seksjoner~~

(stryk det som ikke passer)

01/03595-001(013330/01)

03.12.01

Eol Eol

1. Eiendommen		Tinglyst 19 DES. 2001		Gnr 20 Bn 65 Snr 779	
Kommunenr	Kommunens navn	RANA		L36 & 79	
1533		RANA		70 65 779	

2. Hjemmelshaver(e)		Navn		Ideell andel ²⁾	
Fødselsnr (Dødsnr) (ÅÅÅÅ-MM-DD)		KARI OLAVSEN		1/3	
		GUNVOR MARIE OLAVSEN			



Doknr 6489 Tinglyst 19.12.2001 Emb 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring												
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												
S. nr	Formål ³⁾	Brok (teller) ⁴⁾	Leggs areal ⁵⁾	S. nr	Formål ³⁾	Brok (teller) ⁴⁾	Leggs areal ⁵⁾	S. nr	Formål ³⁾	Brok (teller) ⁴⁾	Leggs areal ⁵⁾	
1	B	50	13	25				37			49	
2	B	50	14	26				38			50	
3			15	27				39			51	
4			16	28				40			52	
5			17	29				41			53	
6			18	30				42			54	
7			19	31				43			55	
8			20	32				44			56	
9			21	33				45			57	
10			22	34				46			58	
11			23	35				47			59	
12			24	36				48			60	
Sum tellere:				100	= nevner:				100			

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reiseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. ETTER REISEKSJONERING. SNR 1: GUNVOR MARIE OLAVSEN SNR 2: KARI OLAVSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fridlsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en sameieksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sied, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) i Styret (§ 13)	Ektefelle-registrert partner (Med reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle-registrert partner hvis sameiebraken requires)
X 10.10.2011	X 10.10.2011	
X 10.10.2011	X 10.10.2011	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/ reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
20	65
979	
RANA kommune	
Dato	Stempel og underskrift
17/12-01	

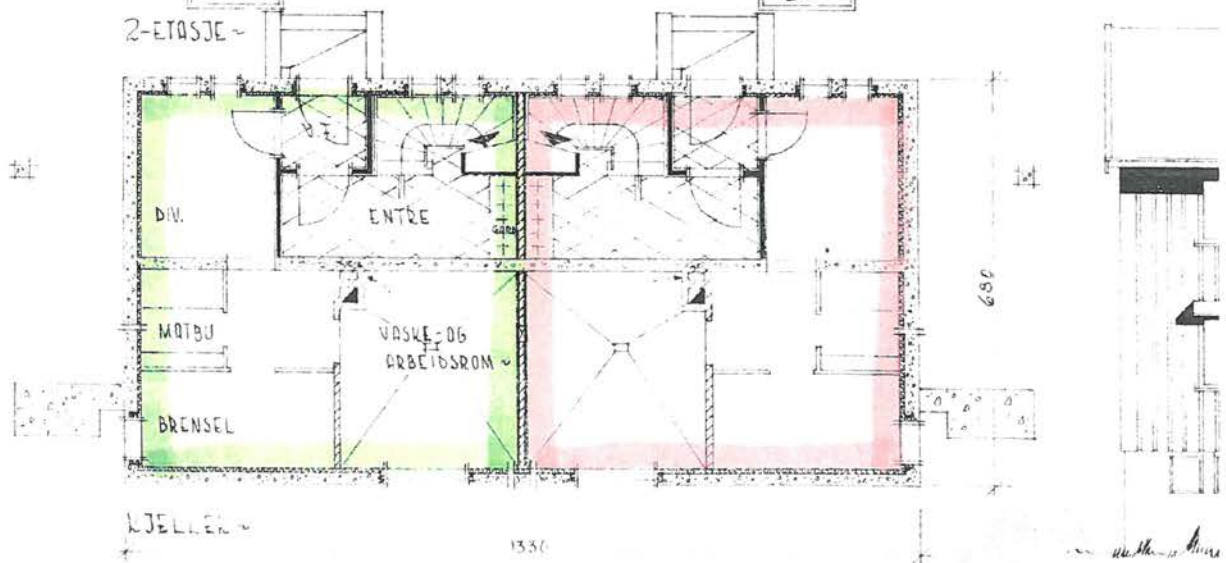
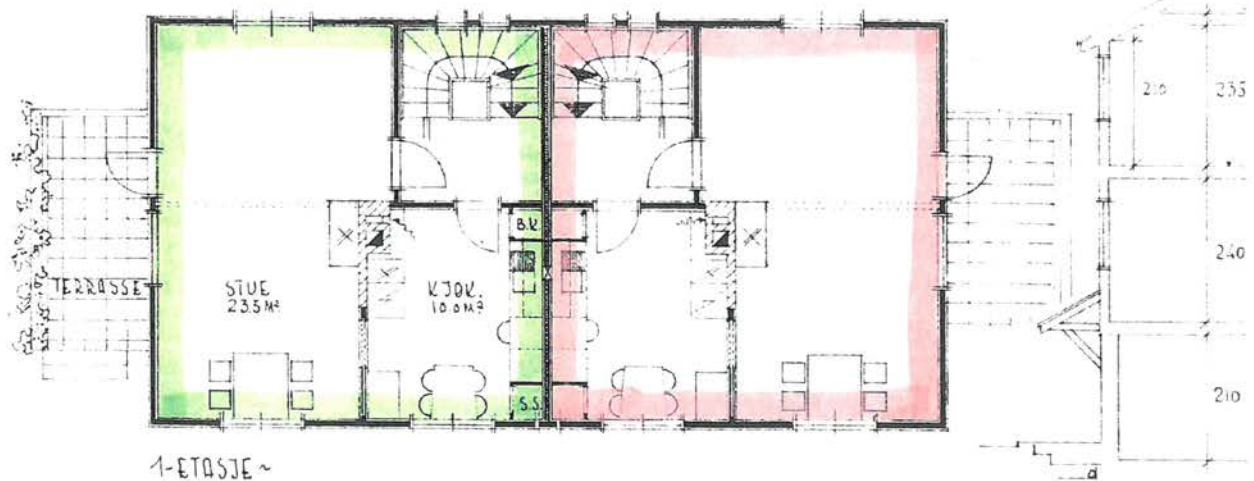
Noter:

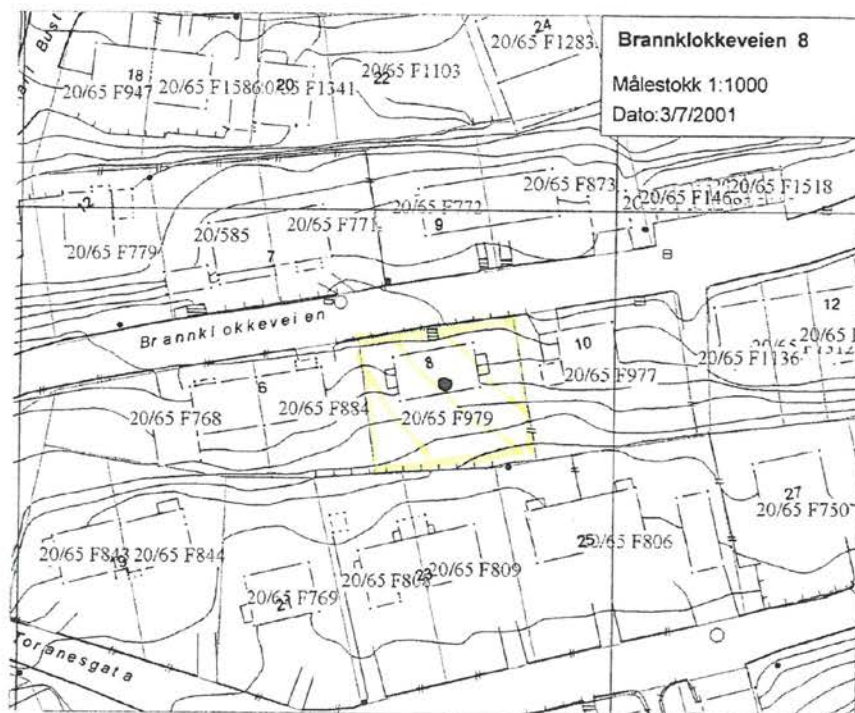
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

GRUNNEIERS SAMTYKKE:

20/65-97A

VEDLEGG 2 AV 2





FELLES

Brannklokkeveien 8B

Nabolaget Nedre Toraneshøgda - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toranesgata Linje 1, 200, 18-373	5 min 0.4 km
Mo i Rana stasjon Linje 71	12 min 1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 426 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 800 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	5 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Comfort Hotell Ole Tobias	7 min
Amfi Meyer	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

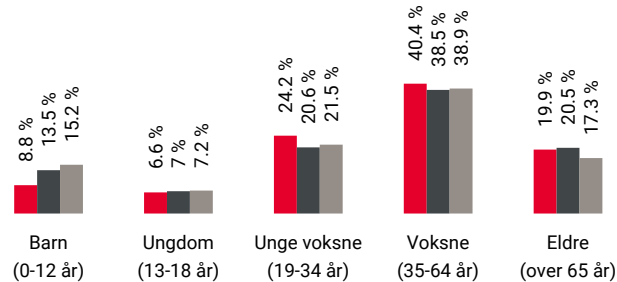
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Toraneshøgda	625	373
Mo i Rana	19 137	8 889
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	9 min 0.7 km
Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	14 min 1.2 km
Barnehagen Småtroll (0-6 år) 75 barn, 4 avdelinger	19 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	14 min
Bunnpris Langmoheia	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 79/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100



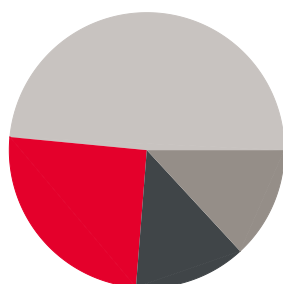
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

⚽	Høvlerivegen ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Rana ungdomsskole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🚴	Feel24 Mo Sentrum OTO	8 min	🚶
🚴	Family Sports Club Mo i Rana	8 min	🚶

Boligmasse



25% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
48% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

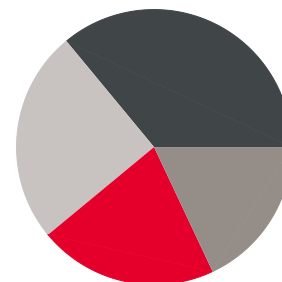
10 min 🚶



Apotek 1 Rana

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

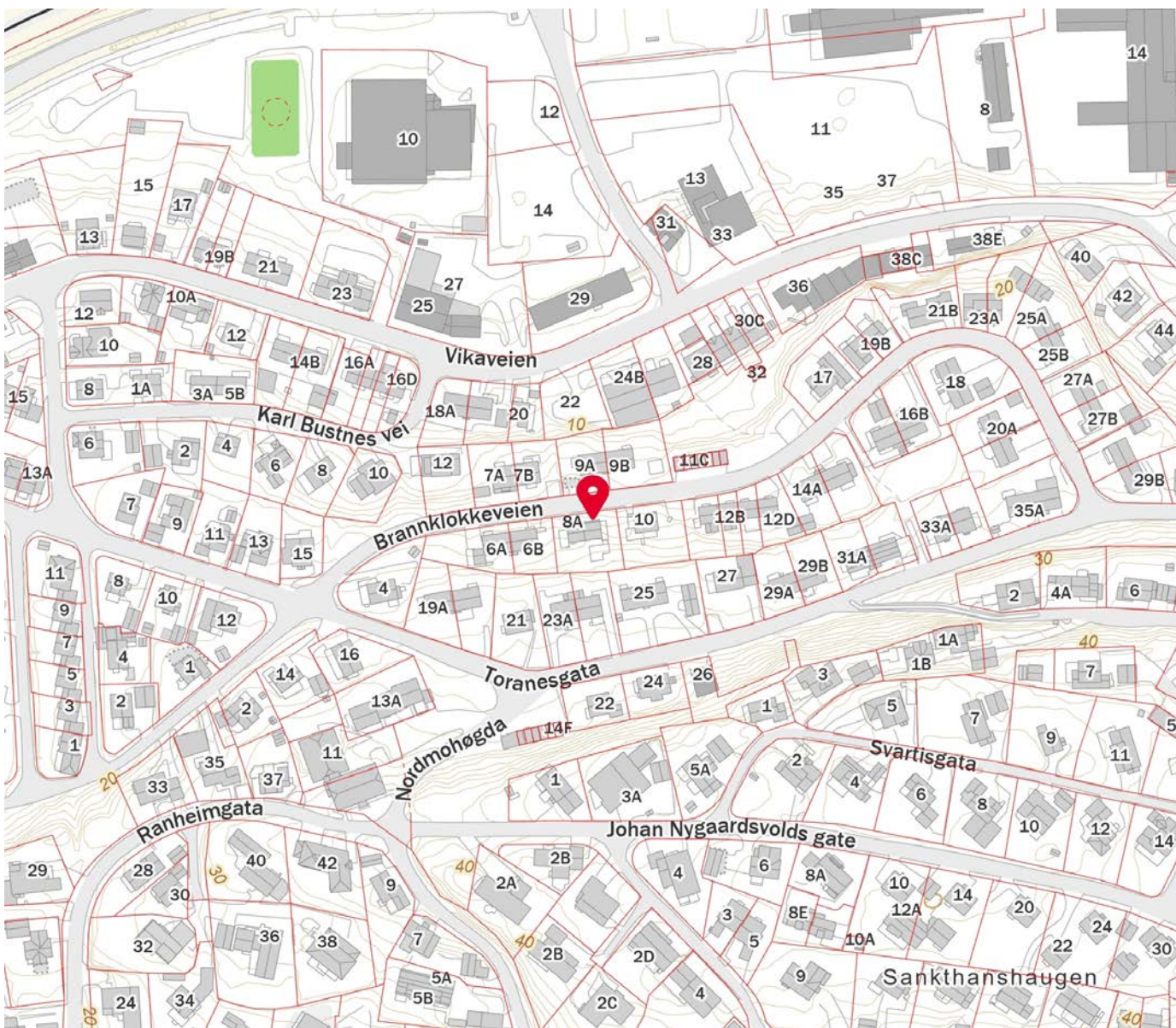
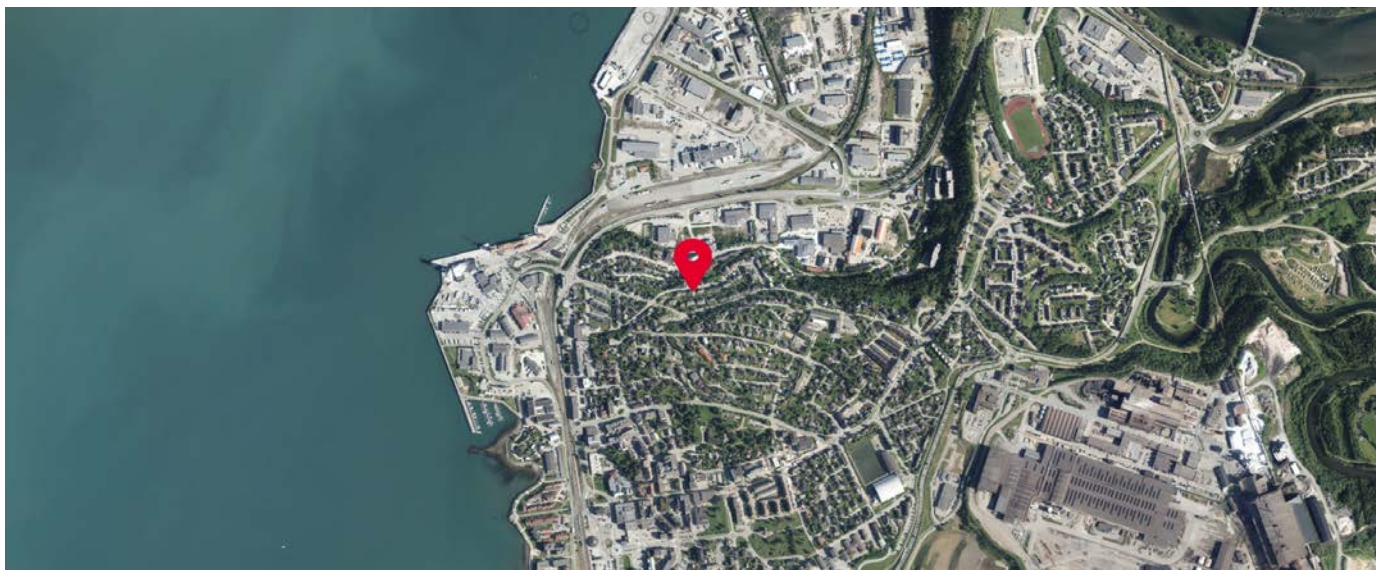
49%

Nedre Toraneshøgda
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brannklokkeveien 8B
8622 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230022**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

18.10.2023

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