

Velkommen til

Skogbrynet 53, 8618 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogbrynet 53
8618 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	194 / 159 m²
Soverom	2

Energimerke 

Dette er et hjem som er godt vedlikeholdt og tilpasset barnefamilier, med en innholdsrik planløsning over to etasjer. Boligen ligger i et rolig nabolag med umiddelbar nærhet til skog og mark, samt kort vei til Hauknes barneskole og idrettspark. Hovedetasjen har en sosial planløsning med stue og spisestue, hvor en vedovn skaper en lun atmosfære og vinduene gir flott utsikt mot fjorden. Sokkeletasjen er praktisk innredet med blant annet en ekstra TV-stue og et lekkert, flislagt bad fra 2018 med både badekar og dusjkabinett. Komfort som gulvvarme i flere rom, integrerte hvitevarer på kjøkkenet og en stor, integrert dobbelgarasje med elbillader gjør hverdagen enkel.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skogbrynet 53, 8618 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 168, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 029 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 123 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 244.88,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 159 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 194 m²
TBA: 50 m²
GUA: 195 m²
ALH: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig med integrert dobbelgarasje
Hovedetasje: 84 m²,
Sokkeletasje: 110 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Byggegodkjente tegninger viser at det var 3 soverom i hovedetasje, men 2 av disse er i dag gjort om til 1.
Arealet for soverommene i underetasjen er ikke omsøkt for bruk til varig opphold.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en integrert dobbelgarasje med leddporter og portåpner. I tillegg er det parkering på egen tomt med belegningsstein i innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 779 m² på eiet tomt.
Tomteareal er hentet fra tilstandsrapport.

Eiet tomt som ligger i terrassert og skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørselen har belegningsstein.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av fjell og løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen på fasade mot sør og vest ble skiftet i ca. 2010. Resterende del av boligen har drenering av ukjent alder og utførelse. Det kan ikke konstateres at det er etablert synlig fuktsikring på hele sørfasaden, da grunnmursplast ikke er synlig på mur under terrasse.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i betongstein/betongblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein under terrassen på fasade mot vest.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng, og terrenget faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. De utvendige vann- og avløpsledningene er fra 2017.

Byggeår
1969 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to plan og har følgende planløsning:

Hovedetasje
BRA-i 84 m²: Stue m/spisestue, kjøkken, toalettrom og to soverom.

Sokkeletasje
BRA-i 75 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad/wc/vaskerom, tv-stue/kontor, soverom, garderobe, to boder og uinnredet kjellerrom med jord-/fjellgulv.
BRA-e 35 m²: Dobbelgarasje.

Boligen har en terrasse på ca. 35 m² utenfor fasaden mot nord og vest, samt en terrasse på ca. 15 m² utenfor fasaden mot sør. I tillegg er det i sokkeletasjen registrert 1 m² med areal med lav himlingshøyde som ikke er målbart.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.02.1969 og 12.03.1981. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- I sokkeletasjen er områder som på tegningene er merket som "ikke utgravd", "brensel" og "matbod" (tilleggsdel) i dag innredet og tatt i bruk som soverom, bad, boder og tv-stue/kontor (hoveddel).
- I hovedetasjen er to opprinnelige soverom slått sammen til ett rom, og i sokkeletasjen er tidligere vaskerom og wc slått sammen og omgjort til en samlet del av hall m/trapp og bad/wc/vaskerom.

Videre er det oppført to terrasser. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse er omsøkt og godkjent i dagens utforming (det foreligger en godkjent søknad for en altan fra 1983, men manglende tegninger gjør det ikke mulig å bekrefte om dagens terrasser samsvarer med denne tillatelsen). Oppføring av terrasse kan være søknadspliktig.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1969, perfekt for barnefamilier.

Høydepunkter:
- Integrert dobbelgarasje på 35 m² med portåpner og direkte adkomst

- To nyere terrasser med god plass til utemøbler
- Kjøkken med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap, og utgang til terrasse
- Stort, oppgradert bad med badekar, dusjkabinett og doble servanter
- To separate stuer gir fleksibilitet i hverdagen
- Praktisk toalettrom i hovedetasjen
- Gulvvarme i vindfang, hall, bad og toalettrom
- Effektiv oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og vedovn
- Sentralstøvsuger for enklere renhold
- Opparbeidet innkjørsel med belegningsstein
- Nærhet til Hauknes Idrettspark og flotte turområder

Kjøkken:
Kjøkkenet er lokalisert i hovedetasjen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er terrassedør fra kjøkkenet. Gulv av parkett, laminat og fliser. Vegger med malt tapet/strie, trepanel og panelplater. Innvendige tak med malte plater og himlingspanel.

Toalettrom:
I hovedetasjen er det et toalettrom som har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Innredning med laminert skrog og laminerte slette fronter. Gulvmontert toalett, bolleservant med ett-greps blandebatteri, speil og belysning på vegg over servant. Mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Bad/wc/vaskerom (sokkeletasje):
Badet ble oppgradert i 2018 og er lokalisert i sokkeletasjen. Flislagte vegger. Malt tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. To plastsluker i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett under badekaret. Innredning med to bolleservanter, speil med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Elektrisk styrt avtrekksvifte med varmegjenvinning i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren. Røropplegg fra 2018.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser i stue, kjøkken og soverom. Fliser i vindfang, hall, toalettrom og bad/wc/vaskerom.
Vegger: Malt tapet/strie, trepanel og panelplater. Fliser i toalettrom og bad/wc/vaskerom.
Himling: Malte plater og himlingspanel. Malt tak i bad/wc/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i sokkeletasjen er støpt plate av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har én mursteinspipe med fastmontert ildsted og én elementpipe montert utvendig på yttervegg uten fastmontert ildsted. Elementpipa er ikke i bruk, og ildstedet vil bli tettet før salg.

Innvendige trapper:
Boligen har en innvendig malt tretrapp med malt spilerekkverk.

Innvendige dører:
Boligen har formpressede innvendige dører. Noe bruksslitasje er registrert på enkelte dører.

Vannledninger:
Vannrør er av kobber og plast (rør i rør), med fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom. Røropplegg på bad/wc/vaskerom er fra 2018.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør av plast og soil. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Bad/wc/vaskerom har elektrisk styrt avtrekksvifte med varmegjenvinning i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter fra 2018.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 40 amp. 3-pol. El-installasjonen er fra forskjellige årstall. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i perioden 2017-2021. Det er opplyst om tidvis flimrende lys og begrenset kapasitet på kurs i sokkeletasjen. Det anbefales ny kontroll av el-installasjonen.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Lagring:
Boligen har garderobe i sokkeletasjen. I sokkeletasjen finnes to boder samt et uinnredet kjellerrom med jord-/fjellgulv. Integrert dobbelgarasje med leddporter og portåpner. Opplegg for vaskemaskin bak skyvedører i bad/wc/vaskerom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking: Taket er tekket med profilerte takplater av stål montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Undertaket er av suplater fra byggeår og har passert forventet brukstid. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Det er registrert bulker, overflaterust og avflassing på takplatene, som har passert mer enn halvparten

av forventet brukstid. Den samlede takkonstruksjonen vurderes å ha betydelig redusert funksjon, og det kan ikke gis garanti for at takkonstruksjonen er tilstrekkelig tett eller at innfestingene har nødvendig kapasitet mot dimensjonerende vindbelastninger.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Én av pipene er ikke tekket med heldekkende beslag, noe som gir begrenset tetting i overgangen mellom pipe, taktekking og undertak. Utførelsen vurderes ikke å gi en tilfredsstillende og sikker løsning mot nedbørspåkjenning.

- Utvendig - Integrert dobbelgarasje: Garasjens tak er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår, uten underliggende undertak. Det er registrert overflaterust og avflassing på takplatene, som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert manglende kassebord og store åpninger i raftekasse, noe som gir adgang for fugler, dyr og insekter. Det er registrert skade i garasjeport, og en garasjeportåpner som ikke fungerer eller er festet til garasjeporten.

- Innvendig - Rom under terreng: Det ble ved fuktmåling i innforet vegg registrert forhøyde fuktverdier. Det ble også målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur. Grunnmuren er isolert på innsiden uten at det kan bekreftes at samme del av grunnmur er utvendig isolert. Innvendig isolering av grunnmurer bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i veggen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Registrerte fuktverdier i innforet trevegg i sokkeletasjen indikerer at boligen har et fuktproblem. Det anbefales terrengjusteringer på fasade mot sør for å minske fuktbelastningen. Nøyaktige kostnader er vanskelig å fastslå da det er registrert synlig berg/fjell inntil bygningskroppen på denne fasaden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det mangler klemlekt mellom spikerlektene i nedre del av veggkonstruksjonen. Manglende klemming av vindsperre/tettesjikt medfører redusert funksjon og tetthet i konstruksjonen. Det ble registrert begrenset lufting bak kledningen på gavlvegg mot øst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis hull i insektsnetting i raft, noe som kan medføre at mus, fugler og insekter kan ta seg inn i konstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i undertak, men ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring. Med bakgrunn i takkonstruksjonens oppbygging med to lag takplater samt undertakets alder vurderes konstruksjonen å ha økt risiko for fuktinntrenging.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punkterte eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører: Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren samt tegn til påbegynt værslitasje på balkongdøren. Det er registrert flatt eller fall inn mot dørterskelen på ytterdøren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktpåvirkning på terskelen og nedre del av karmen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen på fasade mot sør er etablert over et underliggende betongdekke som utgjør bærende konstruksjon. Det er ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av tilstanden på det underliggende

betongdekket. Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert synlige tegn til svekkelser eller skader på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det er ikke etablert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i bakliggende konstruksjoner.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Største planavvik ble registrert i hovedetasjen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Elementpipe er montert utvendig på yttervegg. Det er registrert avskalling samt tegn til sprekkdannelser på pipen, hvor det fremstår som tidligere utbedret/reparert. De registrerte forholdene kan indikere svekkelser i pipekonstruksjonen og medfører usikkerhet knyttet til pipens tekniske tilstand. Pipen har ikke fastmontert ildsted og er inaktiv.

- Innvendig - Innvendige dører: Noe bruksslitasje på enkelte dører. Avviket er av estetisk karakter og medfører ikke funksjonssvikt eller redusert bruksevne.

- Sokkeletasje Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Ved befaring var det ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av sluker. Sluket under badekaret var ikke tilgjengelig, og sluket under dusjkabinettet var ikke rengjort. Det bør utføres nærmere undersøkelser av sluker.

- Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er fuktsvell i himlingsplater.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det kan ikke konstateres at det er etablert synlig fuktsikring på hele sørfasaden, da grunnmursplast ikke er synlig på mur under terrasse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført drenering rundt hele boligen, og resterende deler av dreneringssystemet har ukjent alder og utførelse. Ved fuktmåling i innforet trevegg ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere redusert funksjon på dreneringen. Boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for overvann. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er ikke mulig å besiktige tilstanden på grunnmurer som er innvendig kledd eller ligger under bakkenivå.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 3: Dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp foreligger.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Vinduer i sokkeletasjen ble byttet i 2019.

Pkt. 6: Begge vinduer på hovedsoverommet er punkterte. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Ny terrasse ble oppført i 2020.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Ny kloakk ble lagt i 2017.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Ny varmepumpe ble installert i 2017.

Pkt. 19: Utvendig avflassing på den ene pipen (vest). Pipen er ikke i bruk, og ildstedet vil bli tettet før salg. Ikke utbedret.

Pkt. 21: Det er en oljetank på eiendommen. Det er gjort en rengjøring i 2017. Selger har ingen kjennskap til om kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende.

Pkt. 22: Tidvis flimrende lys. Begrenset kapasitet på kurs i sokkeletasjen. Ikke utbedret.

Pkt. 23: Faglært arbeid på det elektriske anlegget: Utvidelse og ny kurs for varmepumpe og garasje i 2017. Opplegg til lys i garasje og bytting av diverse komponenter i 2020. Vedlikehold av anlegg, bytting av hovedsikring, montering av overspenningsvern og bytting av 7 sikringer i 2021. Ny el-bil-lader og bytting av deler i sikringsskap i 2021. Montert stikkontakt for mikrobølgeovn i 2020. Komponentbytter fra bryter til dimmere i 2019. Oppgradering av bad i 2018, to nye kurser og varme i gulv på bad.

Pkt. 37: Garasje med dobbelport. Den ene portåpneren er tidvis ustabil. Garasjen åpnes manuelt per i dag. Ikke utbedret.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med profilerte takplater av stål av eldre ukjent alder montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av suplater. Takkonstruksjonen er utført med kaldloft og isolert loftskille med

underliggende dampsperre. Loftskillet har i ettertid blitt etterisolert og er isolert med ca. 30 cm isolasjon.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Stige av metall til en av pipene. En av pipene er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er tekket med liggende bordkledning og bakliggende vindsperre fra perioden 2009-2013.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i hovedetasje er fra perioden 2008-2012, og vinduer i sokkeletasje er fra perioden 2010-2019.

Dører:
Ytterdør med sidefelt med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt. Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdører er fra perioden 2007-2012, med en terrassedør på kjøkkenet fra 2012.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 35 m² utenfor fasade nord og vest, med konstruksjon av trykkimpregnerte materialer med fundamenter av støpte peler. Terrassen er fra 2020. Terrasse på ca. 15 m² utenfor fasade sør, med konstruksjon oppført i trykkimpregnerte materialer etablert på eldre betongdekke/-platting. Levegg med malt, liggende bordkledning. Terrassen er fra 2022.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er av impregnert trevirke.

Integrert dobbelgarasje:
Garasjen er på 35 m². Den har betonggulv med grunnmur av betong. Yttervegg er av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning, og yttervegg av teglstein og lecablokker. Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Takrenner er av plast. Garasjen har leddporter med portåpner.

Beliggenhet
Eiendommen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i Skogbrynet i Åga, et etablert boligområde med lite trafikk og støy. Herfra er det utsikt over Ranfjorden og fjellene rundt. Området ligger omtrent fem kilometer fra Mo i Rana sentrum.

Dette er et sted hvor hverdagslogistikken er enkel. Hauknes skole og nærmeste matbutikk er begge innen gangavstand. For de yngste finnes det flere barnehager i nærområdet. Med bil tar det bare noen minutter til Mo i Ranas bysentrum, som har et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter og kulturtilbud som Vitensenter Nordland og Moheia Bad.

For den aktive er mulighetene mange. Rett ved eiendommen finner du lysløype og turstier som fører inn i skog og mark. Hauknes Idrettspark er en kort spasertur unna, og Hauknesstranda er et populært sted for bading og avslapning langs fjorden om sommeren. Om vinteren er Skillevollen Alpinsenter et naturlig samlingspunkt for ski- og vinteraktiviteter.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for nybygging av enebolig, datert 02.12.1969. Attesten har anmerkninger om gjenstående arbeider: Puss av mur utvendig, trapp fra stuen og garasje, samt en håndskrevet frist for ferdigstillelse til siste halvdel av desember 1969. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
For utvidelse av eksisterende garasje til dobbelgarasje foreligger det godkjente bygningstegninger og godkjenningsvedtak behandlet 22.03.1981. Kopi av dette følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Terrasser:
Eiendommen har to separate terrasser etablert i ca. 2020 og 2022. Det foreligger en godkjent søknad for oppføring av altan datert 02.05.1983. Kopi av denne følger vedlagt. Manglende byggetegninger gjør det imidlertid uvisst om dagens terrasser samsvarer med denne godkjenningen. Utover dette foreligger det ikke dokumentasjon på terrassene. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for disse. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan tiltakene måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe (Samsung fra 2017) og elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme med elektriske varmekabler i vindfang, hall/trapp og på bad i sokkeletasjen, samt varmekabler i toalettrom på hovedetasjen. Boligen har én mursteinspipe med fastmontert ildsted (vedovn).

Det finnes én inaktiv elementpipe uten fastmontert ildsted, som ikke må benyttes før den er utbedret og godkjent av feiertjenesten. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Fiber til bolig fra Signal AS/ Altibox.

Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt BO, i reguleringsplan Nordlia-Skogbrynet (plan-ID 1004), vedtatt 25.07.1969.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. I planen er hele eiendommen på 779 m² avsatt til boligbebyggelse. Kommunedelplanen har en hensynssone H910 (Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde), som innebærer at reguleringsplan Nordlia-Skogbrynet (plan-ID 1004) har forrang og fortsatt gjelder for eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 031 281,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 125 122,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Sandra Maria Gaundal og Jon Arne Gaundal

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-05-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.05.2026
Energiattest, datert 29.05.2026
Bygningstegninger, datert 01.07.1969
Ferdigattest, datert 02.12.1969
Matrikkelrapport, datert
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Enebolig over to plan med integrert dobbelgarasje. Yttervegger og de fleste vinduer er skiftet i perioden 2008-2019.



















En av boligens to store uteplasser, bygget i 2020. Her er det god plass til utemøbler med utsikt over fjorden.



Hallen er bindeleddet i etasjen og har malt tretrapp opp til hovedplanet.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.

Plantegning







Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SKOGBRYNET 53

Nabolaget Kvernkroken/Hauknes - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkefaret	Linje 2, 200	7 min / 0.6 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	9 min / 4.8 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		24 min

SKOLER

Hauknes skole (1-7 kl.)	196 elever, 12 klasser	8 min / 0.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	791 elever, 47 klasser	13 min / 6.1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	17 min / 8.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

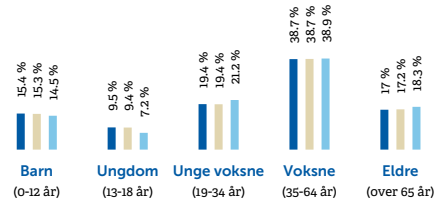
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvernkroken/Hauknes	1 046	429
Hauknes	2 124	878
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	18 min / 1.6 km
Langnes barnehage (1-5 år)	65 barn	6 min / 3.5 km
Kirketunet barnehage (1-5 år)	49 barn	10 min / 5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Åga	Post i butikk, PostNord	7 min / 0.6 km
Rema 1000 Langneset	PostNord	6 min / 4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

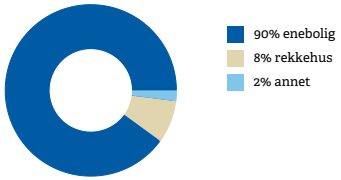
TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

SPORT

Hauknes Idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	10 min / 0.8 km
Haukenes skole gymnastikksal	Aktivitetshall	11 min / 0.9 km
Feel24 Mo AMFI		9 min
EasyFit Mo i Rana		10 min

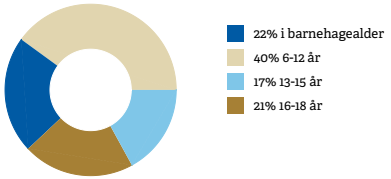
BOLIGMASSE



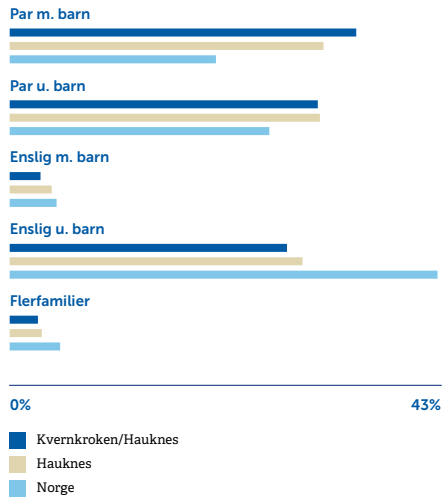
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	8 min
Ditt apotek Byporten	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



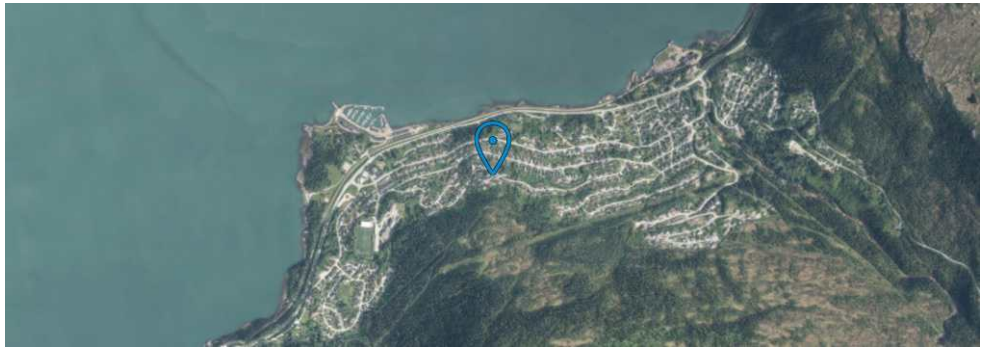
FAMILIESAMMENSETNING

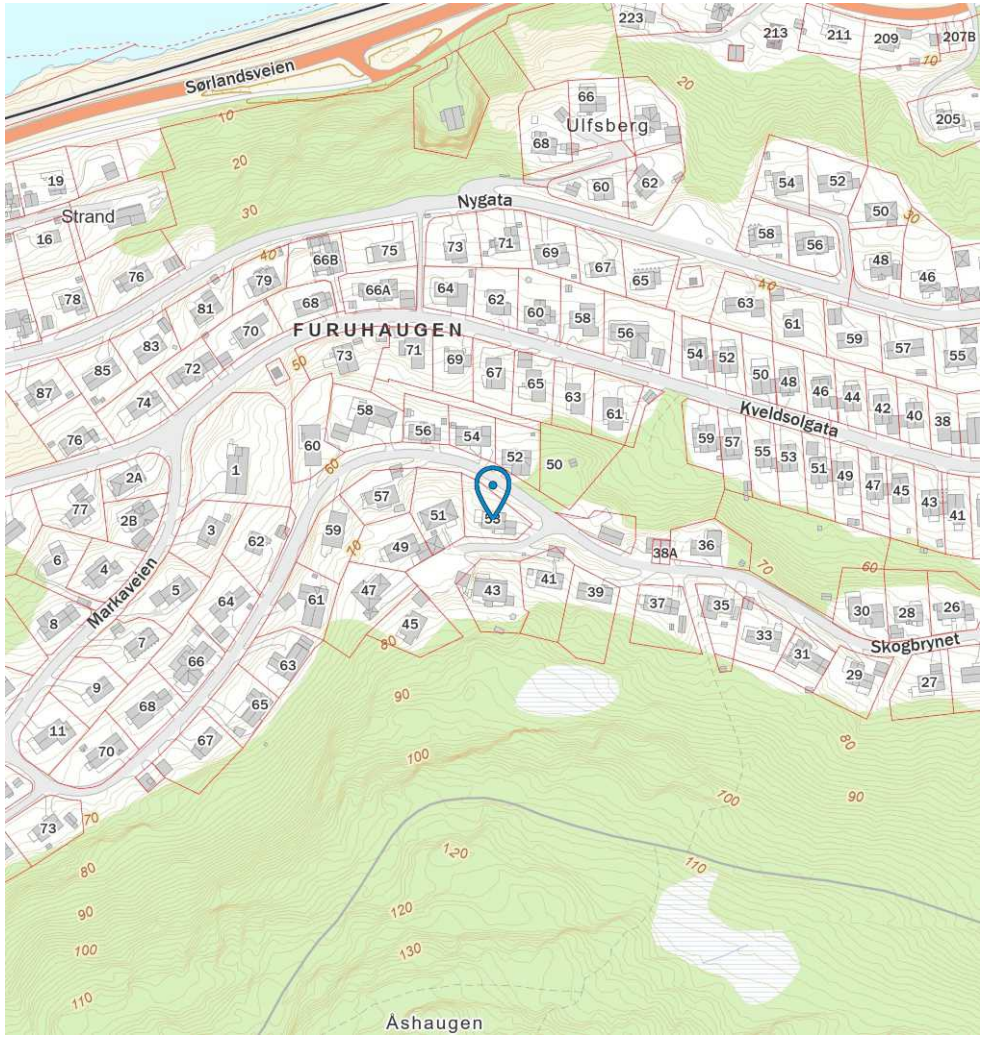


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert dobbelgarasje
Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 17, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2676 **Eiendomsverdi ref nr:** TL6423

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje sett ut fra alder og bruk. Det anbefales likevel en nøye gjennomgang av registrerte avvik, spesielt avvik knyttet til taktekking, drenering og rom under terreng. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig med integrert dobbelgarasje - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av stål av eldre ukjent alder montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår.
Undertak av suplater.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til en av pipene.
To luftehatt på taket.
En av pipene er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er iht. tidligere salgsopplysninger tekket med liggende bordkledning og bakliggende vindsperre fra perioden 2009-2013.
Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av suplater.
Takkonstruksjonen er utført med kaldloft og isolert loftskille med underliggende dampsperre. Adkomst via isolert loftsluke med nedfellbar stige. Loftskillet har i ettertid blitt etterisolert og er isolert med ca. 30 cm isolasjon.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 2008-2019.
Boligen har ytterdør med sidefelt med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass. Dører er fra perioden 2007-2012.
Terrasse utenfor fasade nord og vest:
Terrasse på ca. 35 m2 med konstruksjon av trykkimpregnerte materialer med fundamenter av støpte peler.
Terrassen er fra 2020, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Terrasse utenfor fasade sør:
Terrasse på ca. 15 m² med konstruksjon oppført i trykkimpregnerte materialer etablert på eldre betongdekke/-platting. Levegg med malt, liggende bordkledning.
Terrassen er fra 2022.
Utvendige trapper av impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt tapet7strie, trepanel og panelplater. Innvendige tak har malte plater og himlingspanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen.
Boligen har én mursteinspipe med fastmontert ildsted, og én elementpipe uten fastmontert ildsted.
Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyde fuktverdier og avvik i konstruksjonsoppbyggingen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.
Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk.
Boligen har formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Badet ble renovert i 2018. Mesteparten av arbeider ble utført av firma, og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 28.
Baderommet har to plastsluker i gulvet, ett sluk plassert under dusjkabinettet og ett sluk plassert under badekaret. Utførelse av membranarbeid er opplyst utført av fagfirma, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Rommet har innredning med 2 bolleservanter, speil med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.
Elektrisk styrt avtrekksvifte med varmegjenvinning i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i TV-stue/kontor. Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Bolleservant med ett-greps blandebatteri.
Speil og belysning på vegg over servant.
Rommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom.
Røropplegg på bad/wc/vaskerom er fra 2018, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Samsung fra 2017.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2018.
Boligen har en sentralstøvsuger av merket IPC fra 2018.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp (innstilt til 25 amp).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme sokkeletasje: Varmekabler i vindfang, hall m/trapp og på bad.
Gulvvarme hovedetasje: varmekabler i toalettrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og løsmasser.
Iht. tidligere salgsoppgave ble dreneringen på fasade mot sør og vest skiftet i ca. 2010. Resterende del av boligen har drenering av ukjent alder og utførelse.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betongstein under terrassen på fasade mot vest..
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er iht. tidligere salgsopplysninger fra 2017.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med integrert dobbelgarasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.02.1969 samt godkjente bygningstegninger datert 12.03.1981 ifm. tilbygg av garasje.
I ettertid er det dog blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- To av soverommene er slått sammen til et stort rom i dag. Dette tiltaket anses ikke som en søknadspliktig bruksendring.

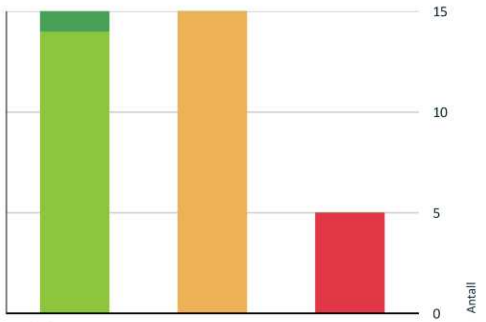
Sokkeletasje:
- Det som på bygningstegningene er benevnt ikke utgravd, benyttes i dag som soverom, bad og boder. Dette anses som en søknadspliktig bruksendring, da deler av etasjen benevnt som "ikke utgravd" ikke er et godkjent areal som kan benyttes som hoveddel (soverom, stue, kjøkken etc.) eller tilleggsdel (bod, garasje, teknisk rom etc.).
- Det som på bygningstegningene er benevnt brensel, matbod, benyttes i dag som kjellerstue. Dette anses som en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det som på bygningstegningene er benevnt som vaskerom og wc, benyttes i dag som del av hall m/trapp og bad/wc/vaskerom. Dette anses ikke som en søknadspliktig bruksendring.

Utvendig:
- Boligen har to separate terrasser med en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. Terrasser med en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm er søknadspliktige. Ingen av terrassene fremgår av godkjente byggetegninger.
Det bemerkes imidlertid at det i kommunens arkiver foreligger en godkjent søknad datert 02.05.1983 vedrørende oppføring av altan. Tegninger til tiltaket følger ikke saken, og takstingeniøren kan derfor ikke bekrefte hvorvidt dagens terrasse er oppført i samsvar med størrelse og utforming som det godkjente tiltaket fra 1983.

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig, men ikke for tilbygget del av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

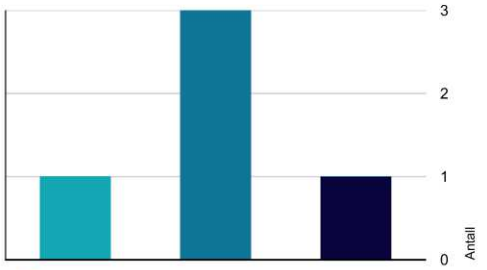
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til taktekking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger i tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert dobbelgarasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Undertaket består av suplater fra byggeår, som har passert forventet brukstid for denne typen undertak. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Det er registrert bulker, overflaterust samt avflassing på takplatene. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Én av pipene er ikke tekket med heldekkende beslag. Manglende heldekkende beslag medfører en begrenset tetting i overgang mellom pipe, taktekking og undertak. Utførelsen vurderes ikke å gi en tilfredsstillende og sikker løsning mot nedbørspåkjenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Integrert dobbelgarasje Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår uten underliggende undertak. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Det er registrert overflaterust og avflassing på takplatene. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert. Videre er det registrert manglende kassebord og store åpninger i raftekasse, noe som vil føre til at fugler, dyr og innsekter kan komme inn i garasjen.
Det er registrert skade i garasjeport, og en garasjeportåpner som ikke fungerer / festet til garasjeport.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det ble ved fuktmåling i innforet vegg registrert forhøyde fuktverdier. Videre ble det også målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur. grunnmuren er også isolert på innsiden uten at det kan bekreftes at samme del av grunnmur er utvendig isolert. Innvendig isolering av grunnmurer bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i veggen. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler klemlekt mellom spikerlektene i nedre del av veggkonstruksjonen. Manglende klemming av vindsperre/tettesjikt medfører redusert funksjon og tetthet i konstruksjonen. Det ble registrert begrenset med lufting bak kledningen på gavlvegg mot øst.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis hull i innsektsnetting i raft, dette kan medføre til at mus, fugler og innsekter kan ta seg inn i konstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker i undertak, ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren, samt tegn til påbegynt værslitasje på balkongdøren. Videre er det registrert flatt eller fall inn mot dørterskelen på ytterdøren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktpåvirkning på terskelen og nedre del av karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrassen på fasade mot sør er etablert over et underliggende betongdekke som utgjør bærende konstruksjon for overliggende terrasse. Det er ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av tilstanden på det underliggende betongdekket, og eventuelle skjulte skader eller svekkelser vil kunne påvirke bæreevne og stabilitet i terrassekonstruksjonen. Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert synlige tegn til svekkelser eller skader på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det er videre registrert at det ikke er etablert beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg, noe som gir økt risiko for fuktinntregning og fuktpåvirkning i bakliggende konstruksjoner over tid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver ble største planavvik registrert i hovedetasjen.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Elementpipe er montert utvendig på yttervegg. Det er registrert avskalling samt tegn til sprekkdannelser på pipen, hvor det fremstår som tidligere utbedret/reparert. De registrerte forholdene kan indikere svekkelser i pipekonstruksjonen og medfører usikkerhet knyttet til pipens tekniske tilstand. Pipen har ikke fastmontert ildsted, og fremstår som inaktiv.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Enkelte rom har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det kan ikke konstateres at det er etablert synlig fuktsikring på hele sørfasaden, da grunnmursplast ikke er synlig på mur under terrasse. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utført drenering rundt boligen, og resterende deler av dreneringssystemet har ukjent alder og utførelse. Ved fuktmåling i innført trevegg ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere redusert funksjon på dreneringen i denne delen av bygget. Boligen ligger i tillegg innenfor et aktsomhetsområde for overvann, som medfører økt belastning fra nedbør og snøsmelting.
Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er ikke mulig å besiktige tilstanden på grunnmurer som er innvendig kledd, eller ligger under bakkenivå.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er fuktsvell i himlingsplater.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring var det ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av slukene, da sluket under badekaret ikke var tilgjengelig, og sluket under dusjkabinettet ikke var rengjort.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

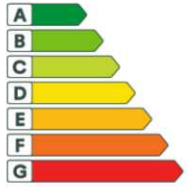
Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT DOBBELGARASJE



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: 2026: Takstige 2022: Terrasse mot sør 2021: Elbillader 2021: Oppgradert innmat i sikringsskap med hovedsikring og 7 fordelerkurser 2020: Terrasse mot nord og vest 2018: Oppgradert bad i sokkeletasjen 2018: Sentralstøvsuger 2018: Varmtvannsbereder 2018: Frostsikker utekran 2017: Utvendige vann- og avløpsledninger 2017: Varmepumpe 2017: Belysning og to stikk (16 amp) i garasjen 2017: Utskifting av masser og belegningsstein i innkjørsel 2012: Terrassedør på kjøkkenet 2008-2012: Vinduer i hovedetasje 2010-2019: Vinduer i sokkeletasje
1981	Tilbygg	Utvidelse av eksisterende garasje til dobbelgarasje. Det foreligger godkjente tegninger og byggesøknad, men ikke ferdigattest.
1983	Tilbygg	Det foreligger tillatelse for skifting av kjøkkenvinduer og bygging av altan.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte takplater av stål av eldre ukjent alder montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Undertak av suplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Undertaket består av suplater fra byggeår, som har passert forventet brukstid for denne typen undertak. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Det er registrert bulker, overflaterust samt avflassing på takplatene. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Taket er tekket med flere lag taktekking, hvor profilerte takplater er montert over eldre asbestholdige takpanner. Nåværende oppbygging med flere lag tekking medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende innfesting av takplatene mot underliggende konstruksjon, samtidig som løsningen vanskeliggjør kontroll og inspeksjon av underliggende materialer og konstruksjonens tekniske tilstand. Undertaket av suplater har passert forventet brukstid, og den samlede takkonstruksjonen vurderes å ha betydelig redusert funksjon. Med bakgrunn i dagens oppbygging kan det ikke gis garanti for at takkonstruksjonen er tilstrekkelig tett, eller at innfestingene har nødvendig kapasitet til å motstå dimensjonerende vindbelastninger. Det bør derfor påregnes full oppgradering av taktekking og undertak, inkludert fjerning og forskriftsmessig sanering av asbestholdige takpanner utført av godkjent firma.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Bulk i takplate.



Rust.



Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår.



Besiktigelse av taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til en av pipene.
To luftehatt på taket.
En av pipene er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Én av pipene er ikke tekket med heldekkende beslag. Manglende heldekkende beslag medfører en begrenset tetting i overgang mellom pipe, taktekking og undertak. Utførelsen vurderes ikke å gi en tilfredsstillende og sikker løsning mot nedbørspåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres heldekkende beslag på pipen for å sikre tilstrekkelig tetting mot nedbør og hindre fuktskader i overgang mellom pipe, taktekking og undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pipen er ikke tekket med heldekkende beslag



Det er ikke montert snøfangere på hele taket

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er iht. tidligere salgsopplysninger tekket med liggende bordkledning og bakliggende vindsperre fra perioden 2009-2013.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler klemlekt mellom spikerlektene i nedre del av veggkonstruksjonen. Manglende klemming av vindsperre/tettesjikt medfører redusert funksjon og tetthet i konstruksjonen. Det ble registrert begrenset med lufting bak kledningen på gavlvegg mot øst.

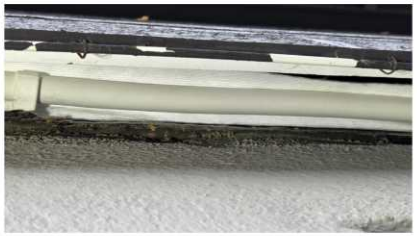
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres klemlekt mellom spikerlektene i nedre del av veggkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig klemming av vindsperre og tettesjikt. Manglende klemming kan føre til redusert luftmotstand.



Manglende musesperre og klemlekt i nedre del av veggkonstruksjonen.



Begrenset med lufting bak kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av suplater. Takkonstruksjonen er utført med kaldloft og isolert loftskille med underliggende dampsperre. Adkomst via isolert loftsluke med nedfellbar stige. Loftskillet har i ettertid blitt etterisolert og er isolert med ca. 30 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis hull i innsektsnetting i raft, dette kan medføre til at mus, fugler og innsekter kan ta seg inn i konstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker i undertak, ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i undertaket, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Med bakgrunn i takkonstruksjonens oppbygging med to lag takplater, samt undertakets alder, vurderes konstruksjonen å ha økt risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å overvåke de registrerte områdene nøye med jevnlige kontroller. Ved tegn til videre utvikling, aktiv fukt eller lekkasjer må det iverksettes nødvendige tiltak for å forhindre videre skadeutvikling i konstruksjonen.



Fuktmerke.



Det er registrert underliggende dampsperre.



Loftskillet er etterisolert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 2008-2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes vedlikehold for å forhindre videre forringelse.



Værslitt vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har ytterdør med sidefelt med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass. Dører er fra perioden 2007-2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren, samt tegn til påbegynt værslitasje på balkongdøren. Videre er det registrert flatt eller fall inn mot dørterskelen på ytterdøren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktpåvirkning på terskelen og nedre del av karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales også å etablere tilfredsstillende fall ut fra ytterdørens terskel for å hindre fuktinntrengning, da manglende fall kan føre til fuktskader. Videre bør det påregnes vedlikehold for å forhindre videre forringelse.



Det er registrert flatt eller fall inn mot dørterskelen på ytterdøren



Fuktsvell.



Påbegynt værslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor fasade nord og vest:
Terrasse på ca. 35 m2 med konstruksjon av trykkimpregnerte materialer med fundamenter av støpte peler.
Terrassen er fra 2020, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Terrasse utenfor fasade sør:
Terrasse på ca. 15 m² med konstruksjon oppført i trykkimpregnerte materialer etablert på eldre betongdekke/-platting. Levegg med malt, liggende bordkledning.
Terrassen er fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen på fasade mot sør er etablert over et underliggende betongdekke som utgjør bærende konstruksjon for overliggende terrasse. Det er ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av tilstanden på det underliggende betongdekket, og eventuelle skjulte skader eller svekkelser vil kunne påvirke bæreevne og stabilitet i terrassekonstruksjonen. Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert synlige tegn til svekkelser eller skader på tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det er videre registrert at det ikke er etablert beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg, noe som gir økt risiko for fuktinntregning og fuktpåvirkning i bakliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

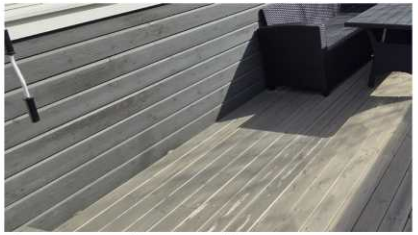
Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig overvåking og kontroll av konstruksjonen, samt etablering av beslag og tilfredsstillende tetting i overgang mot yttervegg for å redusere risiko for fuktskader.



Terrassen på fasade mot sør er etablert over et underliggende betongdekke.



Ikke beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av impregnert trevirke.

TG 3 Integrert dobbelgarasje

Beskrivelse

Boligen har en integrert dobbelgarasje på 35 m2.

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmur av betong.
Yttervegg av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning, og yttervegg av teglstein og lecablokker.
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår.
Takrenner av plast.
Leddporter med portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår uten underliggende undertak. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Det er registrert overflaterust og avflassing på takplatene. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert. Videre er det registrert manglende kassebord og store åpninger i raftekasse, noe som vil føre til at fugler, dyr og innsekter kan komme inn i garasjen.
Det er registrert skade i garasjeport, og en garasjeportåpner som ikke fungerer / festet til garasjeport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting av taktekking, inkludert fjerning av asbestholdige takpanner ved bruk av godkjent firma. Ved utskifting av taktekke vil det også være naturlig med utskifting av takrenner med tilhørende beslag og nedløp. Manglende kassebord og åpninger i raftekasse må lukkes for å hindre inntrenging av fugler, dyr og insekter, som kan forårsake skader og forurensning i garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det mangler kassebord.



Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner.



Skade i garasjeport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt tapet7strie, trepanel og panelplater. Innvendige tak har malte plater og himlingspanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver ble største planavvik registrert i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har én mursteinspipe med fastmontert ildsted, og én elementpipe uten fastmontert ildsted.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Elementpipe er montert utvendig på yttervegg. Det er registrert avskalling samt tegn til sprekkdannelser på pipen, hvor det fremstår som tidligere utbedret/reparert. De registrerte forholdene kan indikere svekkelser i pipekonstruksjonen og medfører usikkerhet knyttet til pipens tekniske tilstand. Pipen har ikke fastmontert ildsted, og fremstår som inaktiv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipen må ikke benyttes før det er etablert tilfredsstillende adkomst til pipeløpet, og det er gjennomført feiing og tilsyn/kontroll av feietjenesten.



Avskalling



egn til sprekkdannelser på pipen, hvor det fremstår som tidligere utbedret/reparert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyde fuktverdier og avvik i konstruksjonsoppbyggingen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ved fuktmåling i innforet vegg registrert forhøyde fuktverdier. Videre ble det også målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur. grunnmuren er også isolert på innsiden uten at det kan bekreftes at samme del av grunnmur er utvendig isolert. Innvendig isolering av grunnmurer bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i veggen. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

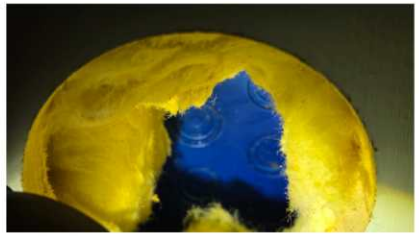
Tilstandsrapport

Det anbefales å åpne veggen for nærmere kontroll og utbedring av fuktskader. Forhøyede fuktverdier og feil konstruksjonsoppbygging med innvendig isolasjon gir økt risiko for kondens, fuktoppsamling, muggdannelse og skader på både isolasjon og murkonstruksjon, noe som kan føre til dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyde fuktverdier i innforet trevegg



Vegg er isolert på innsiden.

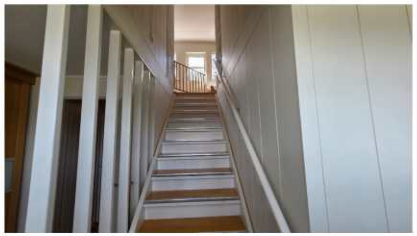


Forhøyde fuktverdier på innsiden av grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser.



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2018. Mesteparten av arbeider ble utført av firma, og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

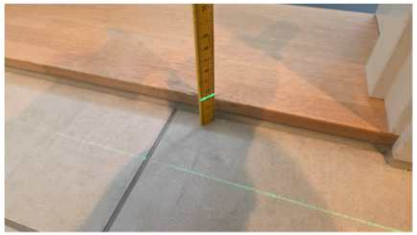
SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 28.

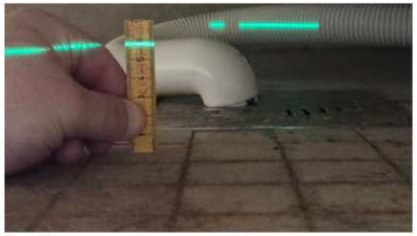
Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderommet har to plastsluker i gulvet, ett sluk plassert under dusjkabinettet og ett sluk plassert under badekaret. Utførelse av membranarbeid er opplyst utført av fagfirma, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring var det ikke mulig å foreta tilfredsstillende besiktigelse av slukene, da sluket under badekaret ikke var tilgjengelig, og sluket under dusjkabinettet ikke var rengjort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av sluker.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 bolleservanter, speil med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte med varmegjenvinning i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i TV-stue/kontor. Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og micro.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Bolleservant med ett-greps blandebatteri.
Speil og belysning på vegg over servant.
Rommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktsvell i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av himlingsplater bør vurderes.



Fuktsvell.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom.
Røropplegg på bad/wc/vaskerom er fra 2018, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

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

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Samsung fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmepumpe fra 2017

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2018.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en sentralstøvsuger av merket IPC fra 2018.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp (innstilt til 25 amp).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme sokkeletasje: Varmekabler i vindfang, hall m/trapp og på bad.
Gulvvarme hovedetasje: varmekabler i toalettrom.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i perioden 2017–2021. For øvrige arbeider utført før dette foreligger det ingen dokumentasjon, eller bekreftelse på at arbeider er utført av firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i perioden 2017–2021.

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?
   Nei Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.02.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser om noe begrenset kapasitet på kurs i sokkeletasje iht. normal strømbruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.
    Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.



El-skap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Iht. tidligere salgsoppgave ble dreneringen på fasade mot sør og vest skiftet i ca. 2010. Resterende del av boligen har drenering av ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres at det er etablert synlig fuktsikring på hele sørfasaden, da grunnmursplast ikke er synlig på mur under terrasse. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utført drenering rundt boligen, og resterende deler av dreneringssystemet har ukjent alder og utførelse. Ved fuktmåling i innforet trevegg ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere redusert funksjon på dreneringen i denne delen av bygget. Boligen ligger i tillegg innenfor et aktsomhetsområde for overvann, som medfører økt belastning fra nedbør og snøsmelting.
Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av utførelsen av dreneringen, da registrerte forhøyede fuktverdier kan være et tegn på feillegging eller redusert funksjon på dreneringssystemet. Ved påvist mangelfull eller feil utført drenering anbefales utbedring med etablering eller utskifting av drenering og fuktsikring. Det anbefales også å sikre tilfredsstillende overvannshåndtering rundt boligen.
Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.



Det kan ikke konstateres etablert utvendig fuktsikring på deler av fasaden mot sør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er ikke mulig å besiktige tilstanden på grunnmurer som er innvendig kledd, eller ligger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastisolasjon må tildekkes tilfredsstillende eller fjernes.



Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein under terrassen på fasade mot vest..

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skogbrynet 53 , 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 168
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med bakgrunn i registerte fuktverdier i innforet trevegg i sokkeletasjen, vil dette indikere at boligen har et fuktproblem. Det anbefales derfor å gjøre terrengjusteringer på fasade mot sør for å minske fuktbelastningen på denne fasaden og innredede rom som ligger under bakkenivå.
Nøyaktige kostnader knyttet til eventuell terrengjustering vil være vanskelig å fastslå, da det er registrert synlig berg/fjell inntil bygningskroppen på denne fasaden. Omfanget av berg/fjell og behov for eventuelle tiltak vil ikke kunne besiktiges eller vurderes nærmere før omliggende masser er fjernet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenget har fall mot bygningskroppen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er iht. tidligere salgsopplysninger fra 2017.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

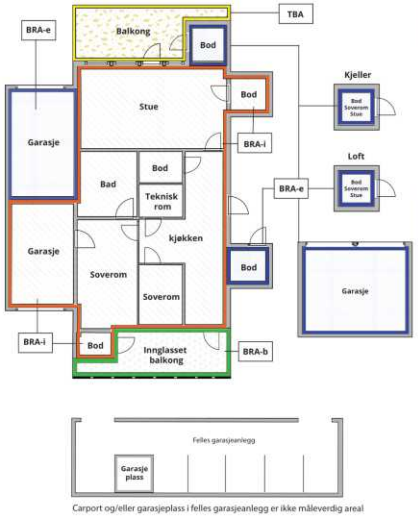
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med integrert dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	84			84	50		84
Sokkeletasje	75	35		110		1	111
SUM	**159**	**35**			**50**	**1**	**195**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue m/spisestue, kjøkken, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/wc/vaskerom, tv-stue/kontor, soverom, garderobe, bod 1, bod 2, uinnredet kjellerrom med jord-/fjellgulv	Dobbelgarasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.02.1969 samt godkjente bygningstegninger datert 12.03.1981 ifm. tilbygg av garasje.
I ettertid er det dog blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- To av soverommene er slått sammen til et stort rom i dag. Dette tiltaket anses ikke som en søknadspliktig bruksendring.

Sokkeletasje:
- Det som på bygningstegningene er benevnt ikke utgravd, benyttes i dag som soverom, bad og boder. Dette anses som en søknadspliktig bruksendring, da deler av etasjen benevnt som "ikke utgravd" ikke er et godkjent areal som kan benyttes som hoveddel (soverom, stue, kjøkken etc.) eller tilleggsdel (bod, garasje, teknisk rom etc.).
- Det som på bygningstegningene er benevnt brensel, matbod, benyttes i dag som kjellerstue. Dette anses som en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det som på bygningstegningene er benevnt som vaskerom og wc, benyttes i dag som del av hall m/trapp og bad/wc/vaskerom. Dette anses ikke som en søknadspliktig bruksendring.

Utvendig:
- Boligen har to separate terrasser med en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. Terrasser med en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm er søknadspliktige. Ingen av terrassene fremgår av godkjente byggetegninger.
Det bemerkes imidlertid at det i kommunens arkiver foreligger en godkjent søknad datert 02.05.1983 vedrørende oppføring av altan. Tegninger til tiltaket følger ikke saken, og takstingeniøren kan derfor ikke bekrefte hvorvidt dagens terrasse er oppført i samsvar med størrelse og utforming som det godkjente tiltaket fra 1983.

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig, men ikke for tilbygget del av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kommentar over iht. søknadspliktige bruksendringer og tilbygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	168		0	779.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogbrynet 53

Hjemmelshaver
Gaundal Jon Arne, Gaundal Sandra Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skogbrynet i åga, om lag 5 km fra sentrum av Mo i Rana.
Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Det er kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Nordlia-Skogbrynet
Planidentifikasjon: 1004
Ikrafttredelsesdato: 25.07.1969

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med integrert garasje fra 1969. Boligen er oppført over to etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betongblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	15.05.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	71	Nei
Egenerklæringsskjema	29.05.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.02.2013	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	29.05.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 13.05.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118459**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skogbrynet 53, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde:	GAUNDAL JON ARNE
Målernummer:	6970631404873970
Anlegget ble sist kontrollert:	18.02.2013
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sandra Maria Gaundal

Jon Arne Gaundal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogbrynet 53
8618 Mo I Rana

1833-17/168/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: R. Losvik Bygg A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer sokkel.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Begge vinduer på hovedsoverom er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Byggservice Helgeland
   Beskrivelse av arbeidet: Ny terasse

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Unimaskin
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kloakk

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Infocare Installation services
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Utvendig avflassing på den ene pipen(vest). Denne er ikke i bruk, ildsted vil bli tettet før salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Hammeren Blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny takstige.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Ingen kjennskap til denne, men ser at det er gjort en rengjøring i 2017.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Ja**

Tidvis flimrende lys.
Begrenset kapasitet på kurs i sokkel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Boten Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse, ny kurs varmepumpe, garasje med mer.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Elektro Mo A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til lys i garasje, bytting av diverse komponenter.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: ESI
   Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av anlegg. Bytting av hovedsikring, montering av overspenningsvern, bytting av 7 stk sikringer.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Elektrosalg og installasjon A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Ny el-bil lader. Bytting av deler i sikringsskap.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Elektro Mo A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt for mikrobølgeovn.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektro Mo A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Komponentbytter, bytter fra bryter til dimmere.
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Elektro Mo A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad, to nye kurser Varme i gulv på bad

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Ja**

Utført når vi kjøpte boligen. Det blir brukt samme bygningssaks kyndig som sist.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Den ene portåpneren til garasjeport er tidvis ustabil, den legger ut. Vi åpner garasje manuelt per nå i dag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

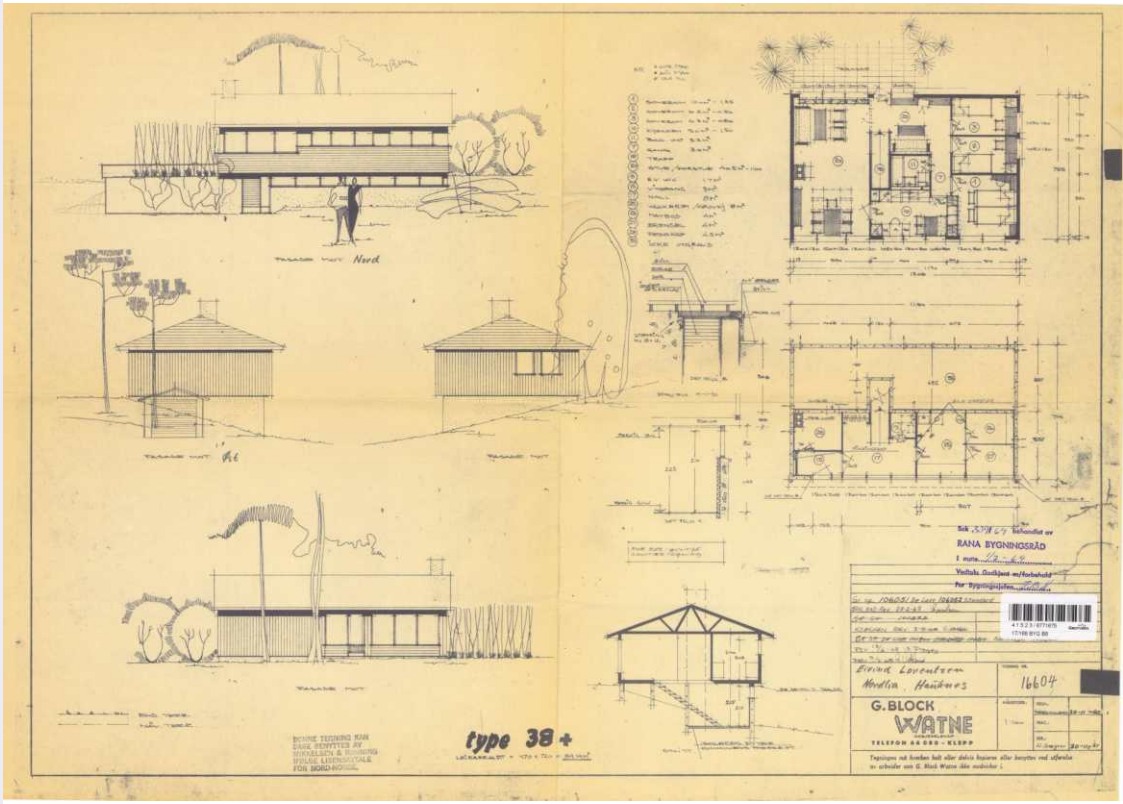
Bolig selges med boligselgerforsikring

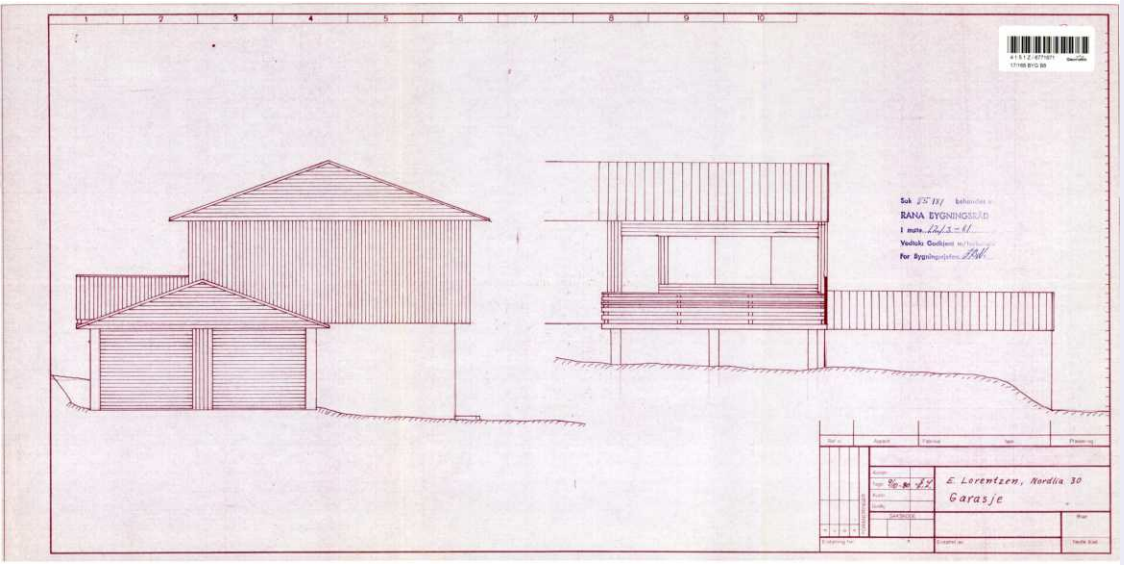
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





41524/6771676
17/168 BYG B1

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Nordlia, Hauknes.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Eivind Lorentzen.
Byggemelder	Arvid Andreassen.
Ansvarshavende	Arvid Andeassen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Gjenstående arbeider:

1. Puss av mur utvendig.
2. Trapp fra stuen.
3. Garasje.

Rana bygningsvesen, den 2. desember 1969.

T. Berg Nilsen

Gjenpart:
Kommunekassen.
Ingeniørvesenet.

Omfl. siste halvdel av des. 196

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

RANA KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

UTSKRIFT

4151W/6771668 Geomatikk
17/168 BYG B2

Sendt:
Eivind Lorentzen, Nordlia 30, 8612 ANDFISKA.

Sak nr.: 85/81.
Møtedato: 12.3.81.
Arkiv nr.: Bygn.ark.

Saksbeh.: Bygn.sjefen.
Ref.: E.E.

EIVIND LORENTZEN, NORDLIA 30, 8612 ANDFISKA.

SØKNAD DATERT 10.2.81 FRA EIVIND LORENTZEN OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV EKSISTERENDE GARASJE I NORDLIA 30.

Det anbefales at bygningsrådet gjør dette

v e d t a k:

Søknaden om byggetillatelse med tegninger for utvidelse av garasje - fra enkeltgarasje til dobbeltgarasje - godkjennes.
Det forutsettes at utvidelsen blir utført med samme slags materialer og farger som den bestående garasje.

Behandlet av Rana bygningsråd i møte den 12/3 1981.
Vedtak med 6 mot 0 stemmer:
"Innstillingen vedtas"
Rett utskrift bekreftes:

bygn.rådssekretær

4151V/6771667 Geomatikk
17/168 BYG B2

Bygn.ark. EE/SS

Eivind Lorentzen
Skogbrynet 53

8612 ANDFISKA

TILLATELSE TIL SKIFTING AV KJØKKENVINDUER OG BYGGING AV ALTAN

Deres søknad med tegning angående overnevnte sak godkjennes herved.

Det forutsettes samme type materiale og farge som på huset ellers.

RANA BYGNINGSVESEN, den 2. mai 1983

Frits Moen
bygningssjef

Erik Eriksen

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDLIA SKOGBRYNET, RANA KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal oppføres med bolighus og etasjetall som vist på planen. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Uthus og garasje oppføres i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter kommunens bestemmelse.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 3

For frittliggende småhusbebyggelse kan bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av regulert tomt. Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal også tas med i beregningsgrunnlaget for BYA, med 18 m^2 pr biloppstillingsplass.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 4

Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 25^O. Fra bestemmelsene kan kommunen gjøre unntak der hvor særlige grunner taler for det. Mindre tilbygg og uthus (herunder garasjer) kan tillates uten krav om sadeltak eller valmtak.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 5

Kommunen skal ved sin behandling av byggeanmeldelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 6

Tatt ut av bestemmelsene ved revidering

(jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 7

Tatt ut av bestemmelsene ved revidering

(jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 9

Fellesgarasjer kan bygges hvor det er vist på planen og ellers med kommunens godkjenning. Enkeltgarasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en vakker og hensiktsmessig måte. Frittliggende garasjer kan tillates dersom særlige hensyn taler for det.
Kommunen kan forlange at garasje skal innpasses og inntegnes på anmeldelsestegningen for bolighuset selv om garasje ikke skal oppføres samtidig som huset. Hvor kommunen finner det hensiktsmessig kan det godkjenne at dobbeltgarasje oppføres i tomtegrensen mellom to naboeiendommer innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivingen.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 10

Uthusenes og garasjenes grunnflate må ikke overstige 50 m^2.

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 11

Atkomst fra offentlig veg skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter kommunens skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å være til ulempe for den offentlige ferdsel. Kommunen kan forlange at det på egen grunn avsettes plass for oppstilling av minst en bil pr. leilighet.
Dersom annet ikke er angitt i plankartet, gjelder byggegrense mot vei på 12,5 meter fra veiens senterlinje

(rev. 14.10.2020 – jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene Rana kommune til anvendelse.

§ 13

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider med disse bestemmelser

§ 14

Tatt ut av bestemmelsene ved revidering

(jf. mindre reguleringsendring nr. 11)

---oo0oo---

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 168	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Skogbrynet 53, gatenr 1200 8618 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	106	Hauknes
		Valgkrets:	1	Åga/Hauknes
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7633	Hauknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nordlibakken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	779,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	01.10.1969	Avgiver	1833/17/3	-779,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/17/168	779,5

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.04.2026 14:39 – Sist oppdatert 29.04.2026 14:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogbrynet 53	Bolig	186,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	13.02.1969
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	186,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	186,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12030487			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			102,0		102,0				
H01	1		84,0		84,0				

Kulturminner:

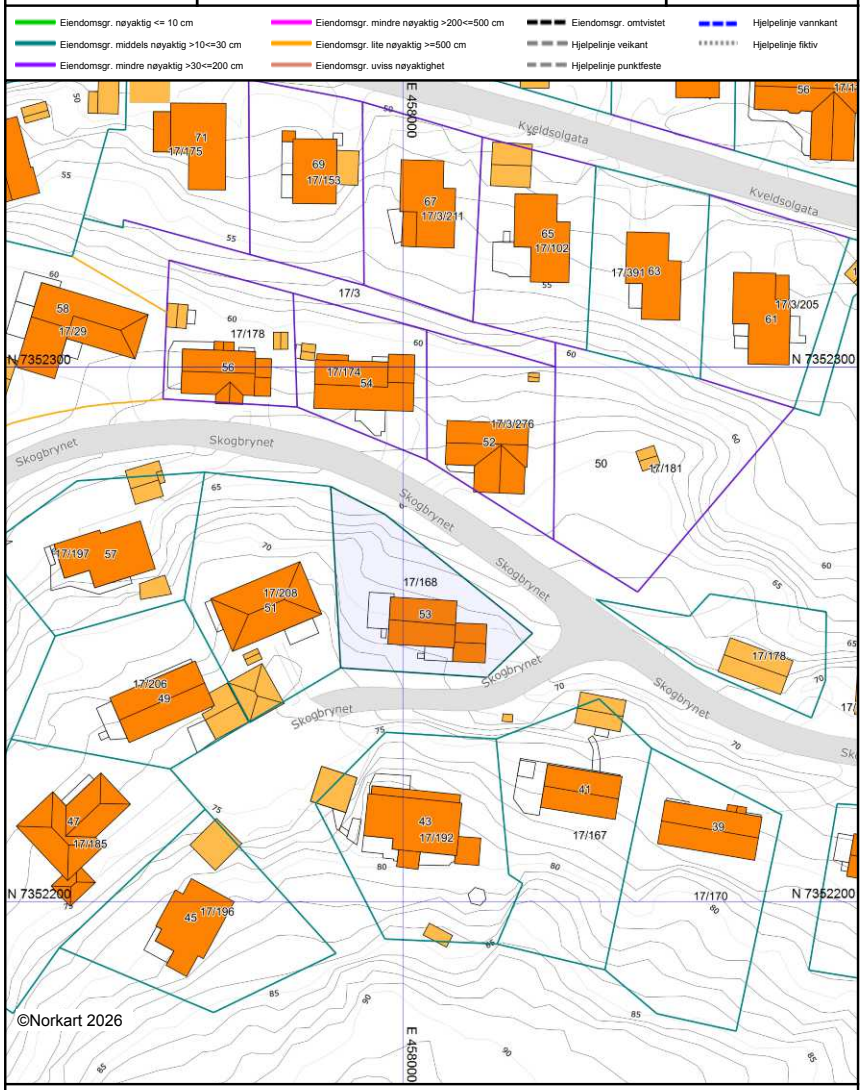
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 17/168
Adresse: Skogbrynet 53
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

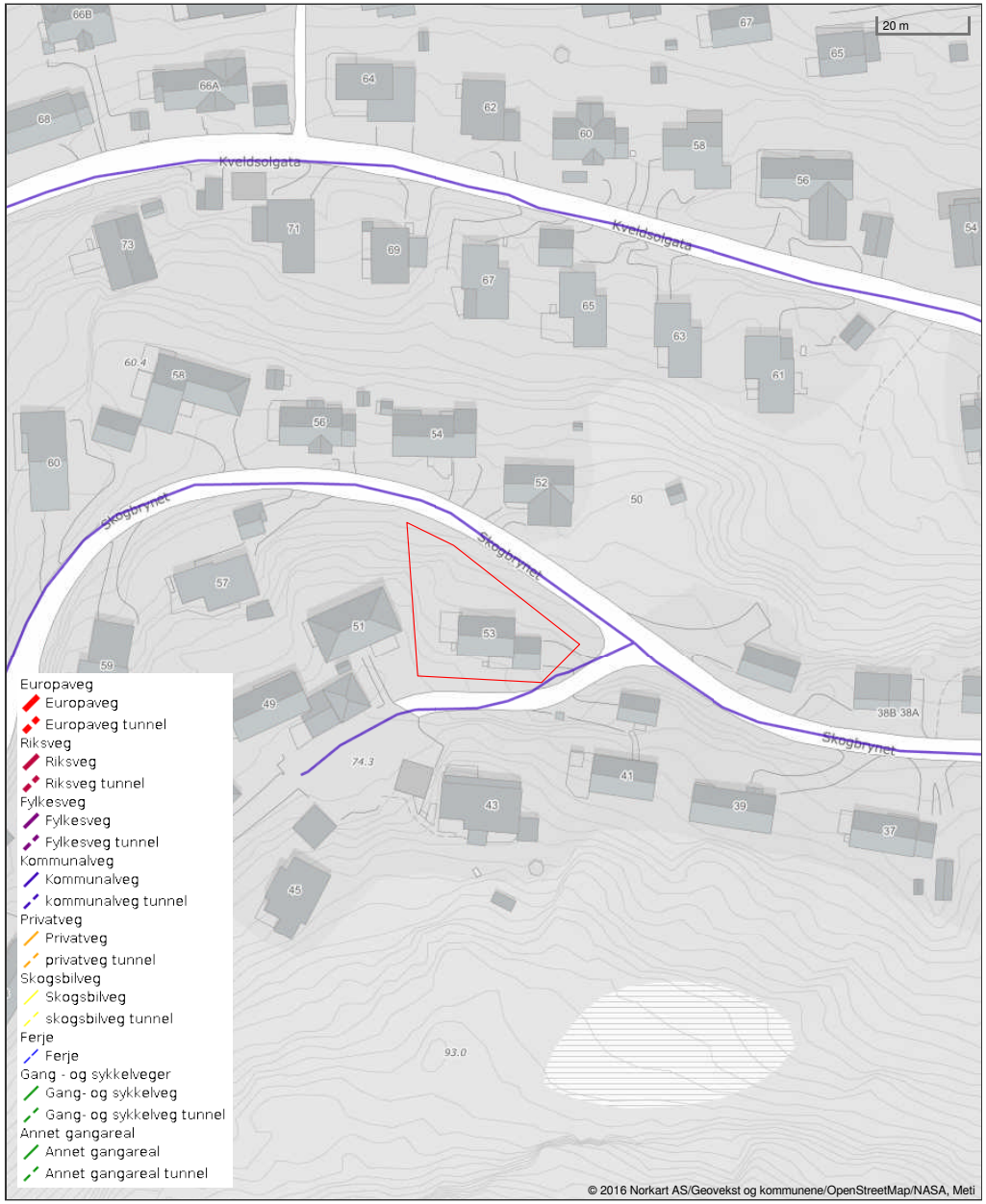
UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 29.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 17/168//



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

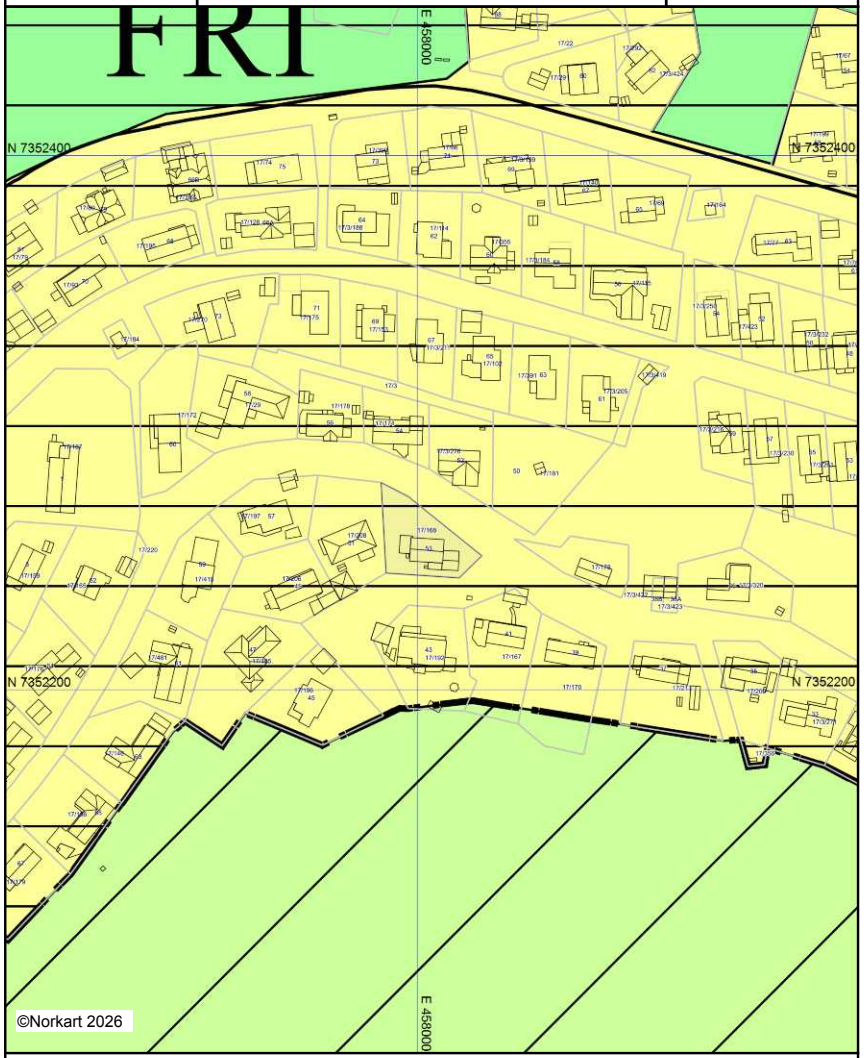
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/168
Adresse: Skogbrynet 53
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



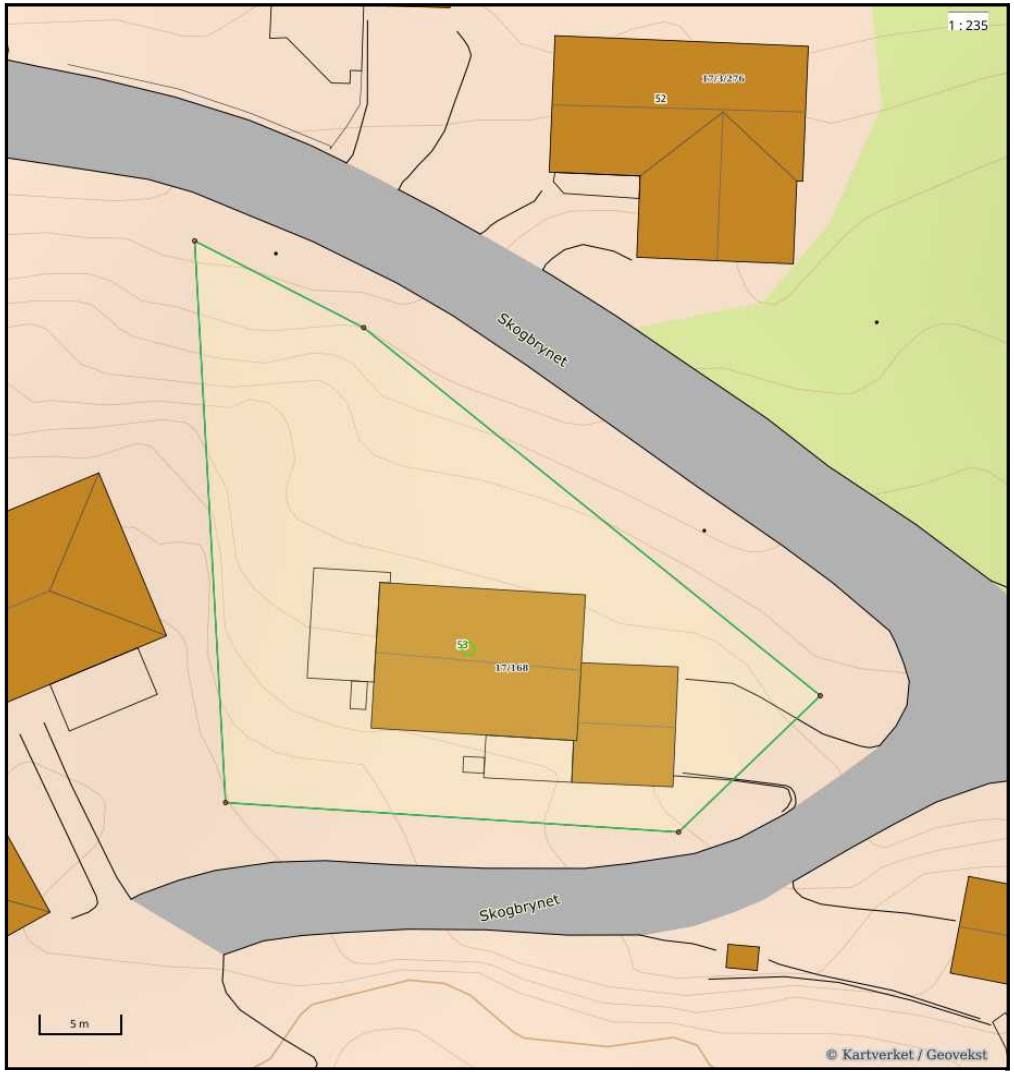
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	17	168	0	0

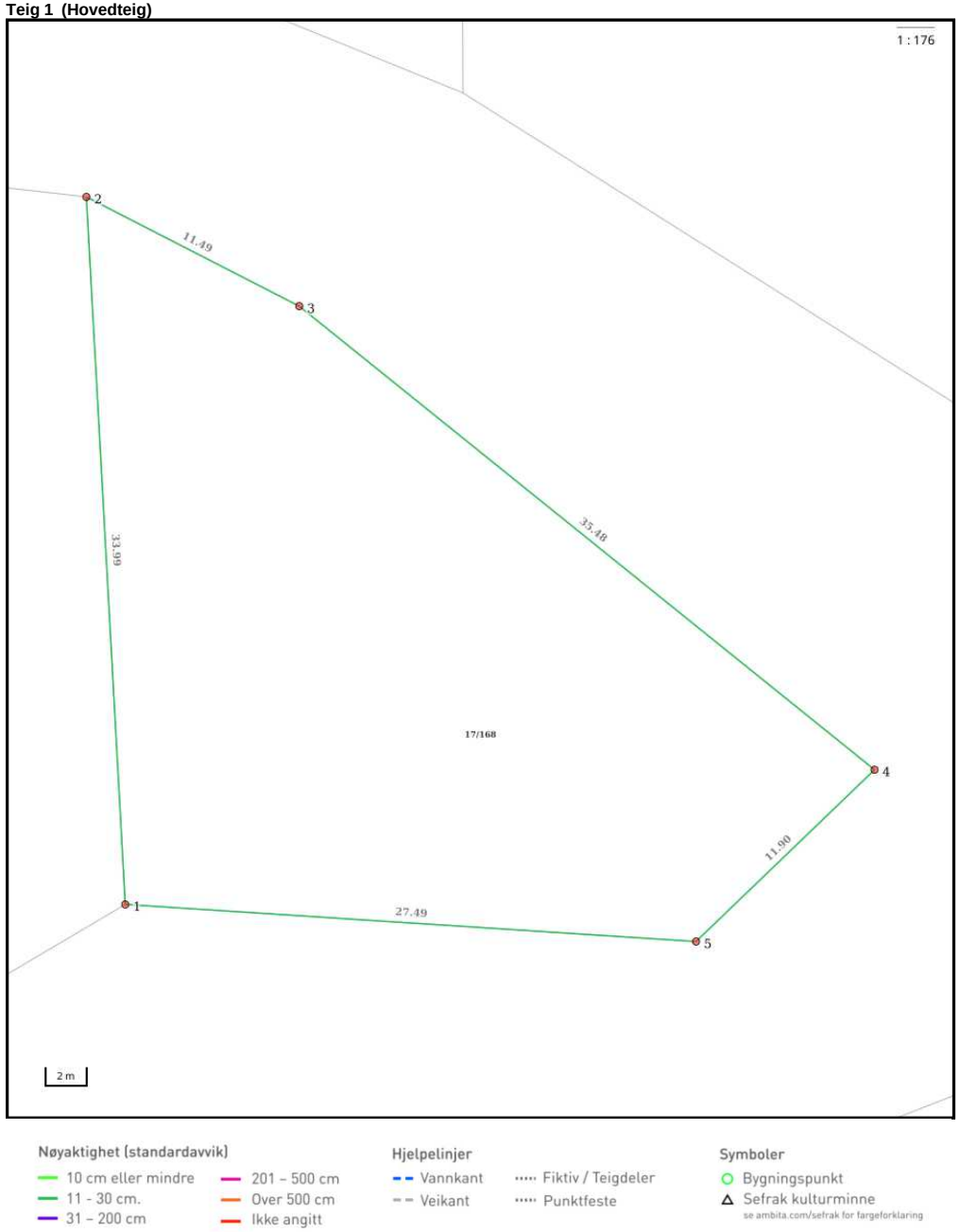


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 168 i 1833 RANA kommune

Areal og koordinater

Areal: 779,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 352 243,71	457 988,30	33,99m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 352 277,65	457 986,43	11,49m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 352 272,41	457 996,66	35,48m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 352 250,17	458 024,31	11,90m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 352 241,93	458 015,73	27,49m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

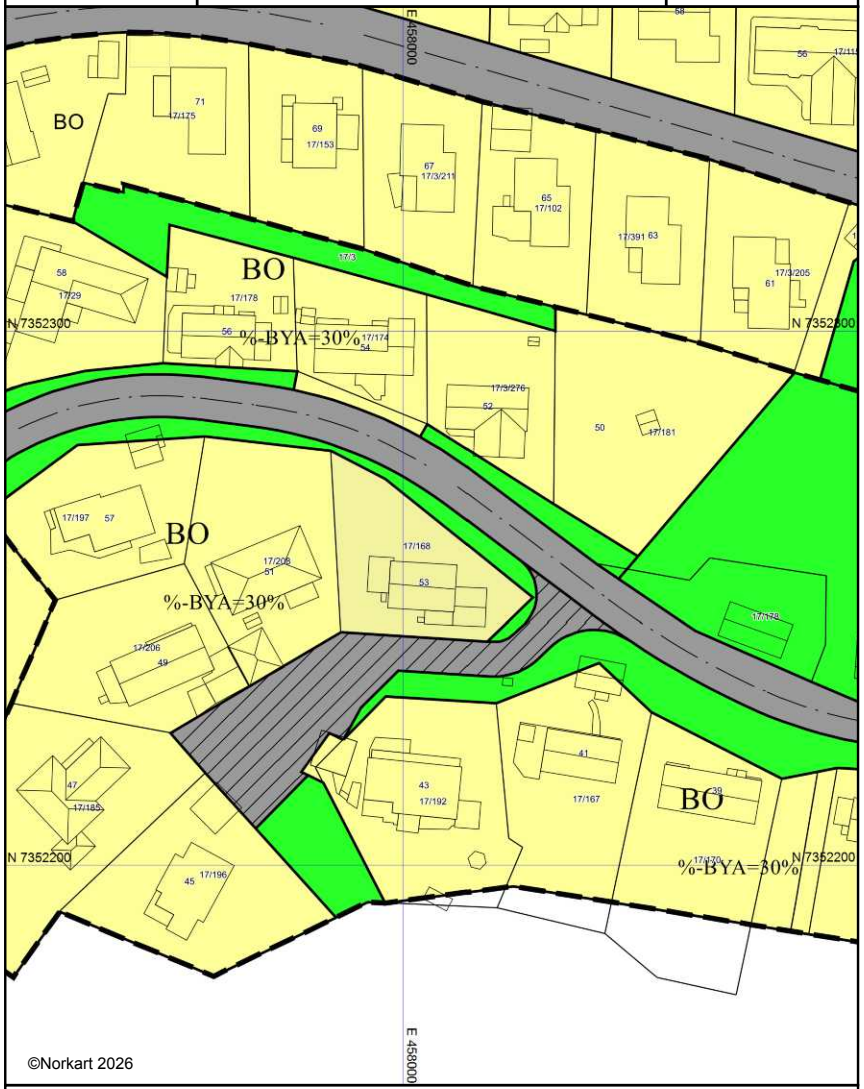
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/168
Adresse: Skogbrynet 53
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Garsjer i boligområder
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift utnytting
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260115 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Skogbrynet 53, 8618 Mo I Rana.
Gnr. 17, Bnr. 168, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87260115
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no