

Velkommen til

Knut Hamsuns vei 9 D, 8626 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knut Hamsuns vei 9 D
8626 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 000,-

2Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1963
Etasje	3
BRA/BRA-i	170 / 141 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Knut Hamsuns vei 9D.
Enderekkehus i et sentrumsnært, populært og barnevennlig område. Lekeplass rett ovenfor boligen.
Boligen har følgende planløsning
1. etasje : Entré/vindfang, trapperom/kjellerstue, toalettrom og 2 soverom. I tillegg er det garasje.
2. etasje: Stue/spisestue og kjøkken.
Kjelleretasje: Trapperom/gang, bad/wc/vaskerom, kott m/ varmtvannsbereder og boder.
Eiendommen ligger i grustaket på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage,
skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer.
Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells
Velkommen på visning!

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!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Knut Hamsuns vei 9 D, 8626 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1428, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 000,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 884 900,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 71 000,- 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 15 536.69,- pr. år 2024
Fastgebyr vann kr 1672,50
Fastgebyr avløp kr 2120
Festeavgift kr 767
Vanngebyr areal kr 3390,67
Avløpsgebyr areal kr 4211,51
Eiendomsskatt kr 3 375

Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.
Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 071,- pr. 2024
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.
Festeavgift per år kr 767,- 01-01-2023
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: 141 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 170 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligen
1. etasje: BRA-i 49 kvm, BRA-e 20 kvm, TBA 9 kvm
2. etasje: BRA-i 46, TBA 7 kvm
Kjelleretasje: BRA-i 46 kvm.

Redskapsbod/uthus BRA-e 9 kvm.

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
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i garasjen og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 360 m² på festet tomt.
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein foran inngangspartiet.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Nabotomta 20/65/1429 har adkomstrett over tomta for å komme seg på baksiden av sin eiendom. Denne retten er tinglyst og ligger under tinglyste erklæringer.

Stortinget har med virkning fra 01.07.2015 vedtatt enkelte endringer i tomtefesteloven.
Festeren har fortsatt en ubetinget rett til fornye festekontrakten ved utløpsdato. Men som følge av dommen i den europeiske menneskerettighetsdomstol gis grunneier rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per da, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 11.400). Senere reguleringer skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid kreve regulering av festeavgiften til ovennevnte nivå innen tre år etter at festetiden er ute.
Festekontrakt opprettet: 06-09-1963
Festekontrakt utløper: 06-09-2063

Grunneier
Rana kommune

Byggeår
1963 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning

1. etasje
Entré/vindfang, trapperom/kjellerstue, toalettrom og 2 soverom. Garasje
2. etasje
Stue/spisestue og kjøkken.
Kjelleretasje
Trapperom/gang, bad/wc/vaskerom, kott m/ varmtvannsbereder og boder.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 24.04.1963. 2. etasjen stemmer med dagens bruk. I 1. etasje er ene soverommet gjort om til TV stue. I kjelleren er det i ettertid etablert bad. Dette er et søknadspliktig tiltak.

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.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.
Boligen fremstår som normalt/ noe manglende vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og
slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat, parkett og gulvbord.
Vegger er tekket med malt panel, umalt panel, tapet, malt tapet og malte panelplater.
Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og malte flater.

KJØKKEN
Gulv er tekket med parkett. Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med malte speilfronter. Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2009 i følge tidligere salgsopplysninger.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir trolig ledet ut over tak.

TOALETTROM
Rommet har tidligere trolig vært et bad/wc. Bidet er plassert over sluket i gulvet. Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Servant med ett-greps blandebatteri. Bidet.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

BAD/WC/VASKEROM
Baderommet er av eldre dato.
Gulvet er tekket med belegg. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett. Badekar med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom.

Vannledninger:
Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert ved siden av varmtvannsberederen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalte i ett av vinduene og ventil i yttervegg i det ene soverommet.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2021, plassert i kott på bad/wc/vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG 3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
Trapp foran hovedinngangen:
Trappen mangler gelender.
Trapp mellom terrasse og terrenget:
Trappen mangler gelender/rekkverk.
- Våtrom, Kjelleretasje, Bad/wc/vaskerom, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Automatsikringer og måler. 63 amp hovedsikring.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme. Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

TG IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig, Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak. Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket
ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis sprekker i kledningen.
- Vinduer: Det er avvik: Knust glass i det ene soveromsvinduet. Flere av vinduene er modne for utskiftning. Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
- Dører: Det er avvik: Hovedinngangsdør: Ingen merknader. Terrassedør 1. etasje: Ved befaring manglet døren låsevridere, dette vil bli montert før salg opplyser eier. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Døren er utvendig værslitt. Terrassedør 2. etasje: Defekt utvendig vrider. Døren er utvendig værslitt.
- Utvendig, Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse:
Svekkelser i i konstruksjonen. Rekkverket er lavere enn dagens krav, samt rekkverket har lysåpninger som overstiger dagens krav.
Balkong:
På generelt grunnlag er terrasser/balkonger oppført over innredde rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden på membran/tettesikte. Svekkelser i rekkverket, samt rekkverket har
lysåpninger som overstiger dagens krav. Rekkverket er lavere enn dagens krav.
- Enkel garasje inntil boligen: Det er avvik:

- Riss/sprekker i gulvet.
- Garasjen er ikke utstyrt med renne og nedløp.
- Taktekket er lagt direkte på den bærende konstruksjonen (ingen undertak), dette kan føre til kondens.

Innvendig:
- Overflater: Det er avvik: Enkelte av overflatene er modne for oppgradering.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er avvik: Pipen er delvis innkledd.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. I den ene boden er det visuelt synlig at det er anlagt plast direkte på yttervegger/grunnmurer. Dette kan føre til kondens. Usikkerhet om alle innredde rom i kjelleretasjen er utført på samme måte.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Trappeløpet har ikke veggmontert håndløper. Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i gelenderet er større enn 10 cm.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i malte/lakkerte trapper. Lysåpninger mellom spiler som overstiger 10 cm. Trappeløpet er ikke tilfredsstillende utstyrt med gelender. Knirk i trappen. Skjevheter i konstruksjonen.
- Innvendige dører: Det er avvik: Døren til toalettrommet og den ene boden i kjelleretasjen subber mot karm. Subbingen kan variere i mellom årstidene opplyser eier.
- Kjøkken, 2. etasje, Kjøkken m/ spiseplass, Avtrekk: Det er avvik:
Da det ikke er adkomst til kaldloftet, er det usikkerhet om ventilasjonskanal er isolert her.
- Spesialrom, 1. etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Platene på veggene er ufagmessig montert.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende innvendig reguleringslokk på ventil i det ene soverommet.
- Tekniske installasjoner, Andre VVS-installasjoner: Det er avvik:
Forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt.
Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.
- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tomteforhold, Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring,
forhøyede fuktverdier ble registrert.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

- Tomteforhold, Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik.Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv: Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 18 mm (målt i trapperom/kjellerstue), og største målte planavvik i det samme rommet er også ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm (målt i stue), og største målte planavvik i det samme rommet er også
ca. 16 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Største målte planavvik i kjelleretasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm (målt i soverom/bod), og største målte planavvik i det samme rommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende og iht. hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Ny kurs fra sikringsskap til garage. Faglært: Arbeid utført av Haaland. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja: Ny kurs fra sikringsskap til garage. Faglært: Arbeid utført av Haaland. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja: kloakk begynte å bli tett for alle 4 leiligheter. Gravd opp og skiftet, samt at avløp ble skilt fra frem til kommunal kum. Faglært arbeid utført av Ospas. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 1997 i følge tidligere slagsopplysninger. Usikkerhet om det ble skiftet undertak i forbindelse med legging av det nye taktekket.
Saltak takkonstruksjon av tre. Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er dermed ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det har riktig nok tidligere vært adkomst til kaldloftet via luke i himling på kjøkken, men denne er kledd igjen i dag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer:
1. etasje: Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår i soverommene. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i trapperommet.
2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985 og byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass (1-lags glass i den ene boden) fra byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012. Døren har kodelås.
Terrassedør 1. etasje: Malt koblet dør med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2001.

Balkonger/terrasser:
Terrasse:
Terrasse på 8,6 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 70 cm. samt at rekkverket har store lysåpninger. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.

Balkong:
Takoverbygget balkong på 7,3 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 90 cm, men har også en stor lysåpning fra 59 cm og opp til 87 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Delvis oppført over innredede rom. Adkomst fra stuen i 2. etasjen.

Beliggenhet
Respektive eiendom ligger på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage,
skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer. Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkerhagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 7. april 1965. 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.

Det finnes ikke bygningstegninger på garasjen og selger eller kommunen vet ikke når det er oppført.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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.
Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang, TV stue og toalettrom.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Altibox

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
Reguleringsplan id 2025, Sagbakken
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

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
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 709 847,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 697 419,-.

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
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 eindommen. 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 i eventuelt bud.

Eier
Roar Engen og Jirapha Engen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3577
Dato: 18.10.1963
ÅRLIG AVGIFT NOK 51
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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 2 % av kjøpesum (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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.

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 10-09-2024 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 20.09.2024
Selgers egenerklæring, datert 10.09.2024
Energiattest, datert 12.09.2024
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 07.04.1965
Matrikkelrapport, datert 06.06.2012
Målebrev, datert 24.09.2024
Grunnkart, datert 05.09.2024
Kommuneplan, datert 05.09.2024, 16.06.2014
Reguleringsplan, datert 05.09.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 10.05.1979
Tinglyste erklæringer
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
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø










































LANO



















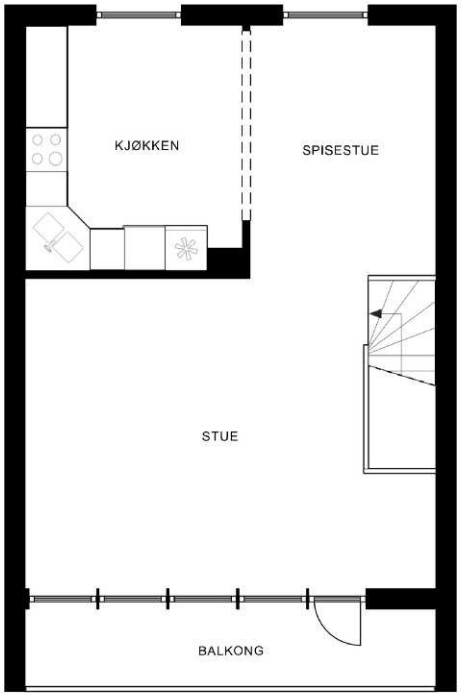








Plantegning



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.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

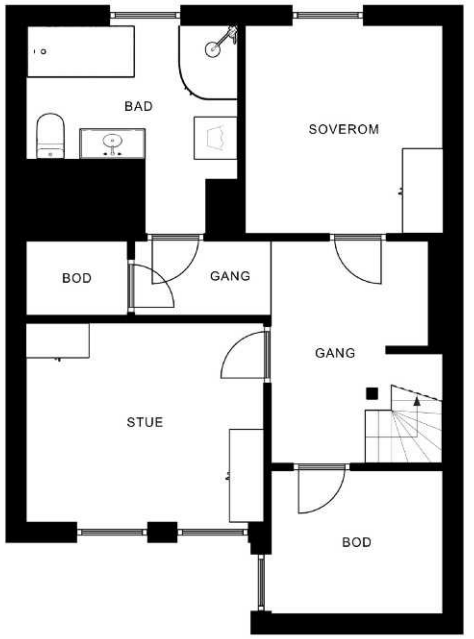
Plantegning



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.

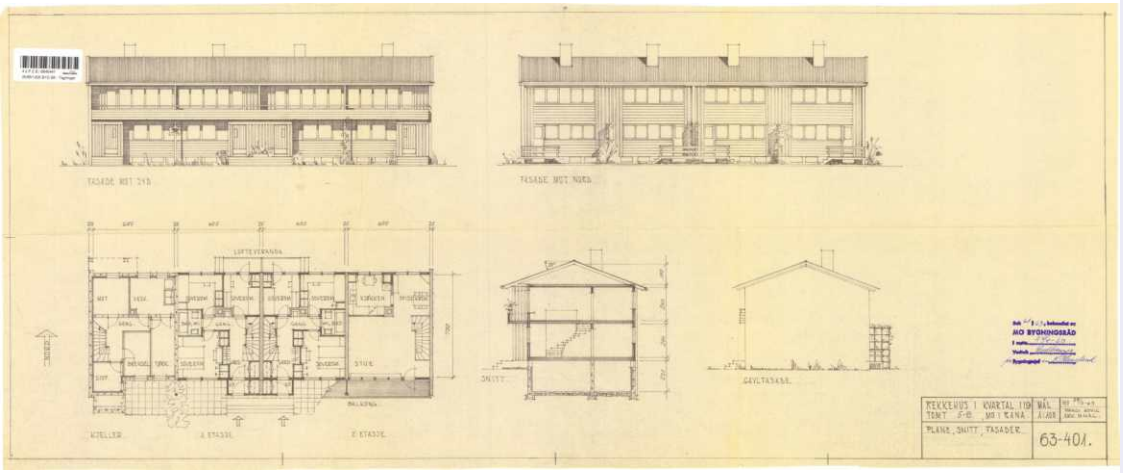
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



bankID SIGNERT 10.09.2024 Engen, Roar
bankID SIGNERT 10.09.2024 Engen, Jirapha

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Knut Hamsuns vei 9 D,
8626 MO I RANA

- Utfylt av: Roar Engen, Jirapha Engen
- Utfylt dato: 10.09.2024 kl. 05:56
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2015

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny kurs fra sikringsskap til garage

Faglært arbeid utført av Haaland. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Ny kurs fra sikringsskap til garage

Faglært arbeid utført av Haaland. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Ja: kloakk begynte å bli tett for alle 4 leiligheter. gravd opp og skiftet, samt at avløp ble skilt fra frem til kommunal kum

Faglært arbeid utført av Ospas. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA

RANA kommune

gnr. 20, bnr. 65, fnr. 1428

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 **Rapportdato:** 07.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12315-2095 **Referansenummer:** QN1649

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Thea Pedersen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

F ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato.

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 1997 i følge tidligere slagsopplysninger.
Usikkerhet om det ble skiftet undertak i forbindelse med legging av det nye taktekket.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.
Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er dermed ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det har riktig nok tidligere vært adkomst til kaldloftet via luke i himling på kjøkken, men denne er kledd igjen i dag.
1. etasje: Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår i soverommene. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i trapperommet.
2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985 og byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass (1-lags glass i den ene boden) fra byggeår.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012. Døren har kodelås.
Terrassedør 1. etasje: Malt koblet dør med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2001.
Terrasse:
Terrasse på 8,6 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 70 cm. samt at rekkverket har store lysåpninger.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.

Balkong:
Takoverbygget balkong på 7,3 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 90 cm, men har også en stor lysåpning fra 59 cm og opp til 87 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Delvis oppført over innredede rom. Adkomst fra stuen i 2. etasjen.
Trapp foran hovedinngangen:
Tett trapp til repos. Inntrinn er tekket med fliser.
Veggmontert håndløper.

Trapp mellom terrasse og terrenget:
Åpen tretrapp.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat, parkett og gulvbord.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang, tv-stue og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

Vegger er tekket med malt panel, umalt panel, tapet, malt tapet og malte panelplater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og malte flater.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Gulv av støpt såle i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.
Pipen er registrert som inaktivt i kommunenes arkiver.
Hulltaking ble utført i kjelleretasjen. Noe forhøyede fuktverdier ble registrert.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Malt tett tretrapp med sving. Teppebelegg i inntrinn. Malt stående gelender langs trappeløpet. Malt tett rekkverk i 2. etasje.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Malt tett tretrapp med sving. Malt spiler langs deler av den ene siden av trappeløpet.
1. etasje: Malte finerte dører.
2. etasje. Ingen dører.
Kjelleretasje: Malte speildører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er av eldre dato.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom.

Gå til side

KJØKKEN

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2009 i følge tidligere salgsopplysninger.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir trolig ledet ut over tak.

Gå til side

SPESIALROM

Rommet har tidligere trolig vært et bad/wc. Bidet er plassert over sluket i gulvet.
Gulv er tekket med fliser.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Bidet.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert ved siden av varmtvannsberederen.
Avløpsrør av plast og soil.
1. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalte i ett av vinduene og ventil i yttervegg i det ene soverommet.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2006 montert trapperommet i 1. etasje.
Siste service ble utført i ca. 2020.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2021, plassert i kott på bad/wc/vaskerommet.
El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra eldre ukjent årstall.
I 2023 ble kloakk og drensvann separert.
Støt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2023.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Boligen ble godkjent 24.04.1963 og det foreligger tegninger hos Rana kommune på dette. Boligen fikk også utstedt ferdigattest den 07.04.1965. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:
- Dagens tv-stue har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært et soverom. Veggene er i dag fjernet og tv-stuen har en åpen løsning med trappegangen. Denne bruksendringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjelleretasje:
- Dagens bod/soverom har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært et brensel-/tørkerom. En endring fra dette til bod er ikke en søknadspliktig bruksendring, mens en endring til soverom vil være en søknadspliktig bruksendring.
- Dagens soverom/bod har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært en matbod. En endring fra dette til soverom er en søknadspliktig bruksendring.
NB! Det bemerkes at kjelleretasjen per i dag ikke har godkjent rømningsvei via vinduer slik den fremstår i dag, og nevnte oppholdsrom (soverom) i kjelleren er i så måte ikke tillat å bruke. Ved ønske om å få godkjent soverommene i kjelleretasjen må man søke Rana kommune om bruksendring av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak mht. godkjent rømningsvei samt saksomkostninger til Rana kommune vil tilkomme. Dette til orientering.

Utvendig:
- Terrassen på baksiden av boligen er noe større enn den opprinnelige inntegnede terrassen i følge de godkjente bygningstegningene fra 1963. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm., og en utvidelse av terrassen er i så måte søknadspliktig.

Garasje:
- Garasjen er trolig bygd noen få år etter at boligen er bygd, og garasjen er i så måte av eldre årgang. Det finnes ingen bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver, og i så måte heller ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

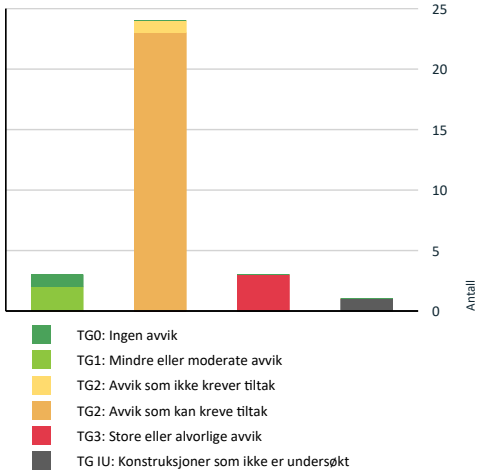
Redskapsbod/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

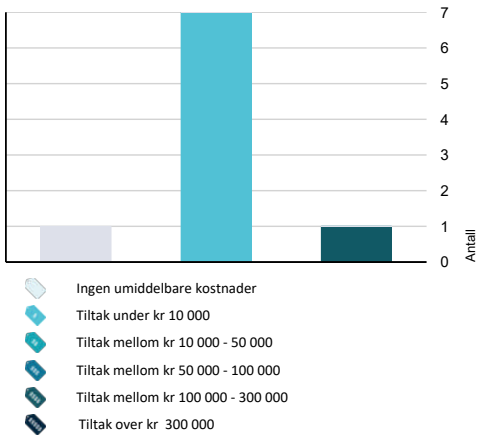
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp foran hovedinngangen:
Trappen mangler gelender.

Trapp mellom terrasse og terrenget:
Trappen mangler gelender/rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Gå til side

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis sprekker i kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Knust glass i det ene soveromsvinduet.
Flere av vinduene er modne for utskiftning.
Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.
Terrassedør 1. etasje: Ved befaring manglet døren låsevridere, dette vil bli montert før salg opplyser eier.
Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør 2. etasje: Defekt utvendig vrider. Døren er utvendig værslitt.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse:
Svekkelser i i konstruksjonen.
Rekkverket er lavere enn dagens krav, samt rekkverket har lysåpninger som overstiger dagens krav.

Balkong:
På generelt grunnlag er terrasser/balkonger oppført over innredde rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden på membran/tettesikte.
Svekkelser i rekkverket, samt rekkverket har lysåpninger som overstiger dagens krav.
Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Utvendig > Enkel garasje inntil boligen Gå til side

Det er avvik:

- Riss/sprekker i gulvet.
- Garasjen er ikke utstyrt med renne og nedløp.
- Taktekket er lagt direkte på den bærende konstruksjonen (ingen undertak), dette kan føre til kondens.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte av overflatene er modne for oppgradering.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I den ene boden er det visuelt synlig at det er anlagt plast direkte på yttervegger/grunnmurer. Dette kan føre til kondens. Usikkerhet om alle innredde rom i kjelleretasjen er utført på samme måte.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappeløpet har ikke veggmontert håndløper.
Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.
Lysåpninger i gelenderet er større enn 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i malte/lakkerte trapper.
Lysåpninger mellom spiler som overstiger 10 cm.
Trappeløpet er ikke tilfredsstillende utstyrt med gelender.
Knirk i trappen.
sSkjevheter i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Døren til toalettrommet og den ene boden i kjelleretasjen subber mot karm. Subbingen kan variere i mellom årstidene opplyser eier.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Da det ikke er adkomst til kaldloftet, er det usikkerhet om ventilasjonskanal er isolert her.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Platene på veggene er ufagmessig montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
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.

Manglende innvendig reguleringslokk på ventil i det ene soverommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt.
Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 18 mm (målt i trapperom/kjellerstue), og største målte planavvik i det samme rommet er også ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm (målt i stue), og største målte planavvik i det samme rommet er også ca. 16 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Største målte planavvik i kjelleretasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm (målt i soverom/bod), og største målte planavvik i det samme rommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende og iht. hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet 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.

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



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1963

Kommentar
Boligen ble godkjent 24.04.1963 og registrert tatt i bruk 07.04.1965.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt/ noe manglende vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 1997 i følge tidligere slagsopplysninger. Usikkerhet om det ble skiftet undertak i forbindelse med legging av det nye taktekket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis sprekker i kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utskiftning av kledning bør påregnes i forbindelse med skiftning av vinduer/dører. Etterisolering av yttervegger bør utføres i forbindelse med disse arbeidene.



Kontroll av kledningen.



Stedvis råteskader i kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er dermed ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det har riktig nok tidligere vært adkomst til kaldloftet via luke i himling på kjøkken, men denne er kledd igjen i dag.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

1. etasje: Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår i soverommene. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i trapperommet.
2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985 og byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass (1-lags glass i den ene boden) fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Knust glass i det ene soveromsvinduet.
Flere av vinduene er modne for utskiftning.
Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av flere av vinduene bør vurderes/påregnes i relativt nær fremtid.



Vindu med skadet glass.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012. Døren har kodelås.
Terrassedør 1. etasje: Malt koblet dør med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.
Terrassedør 1. etasje: Ved befaring manglet døren låsevridere, dette vil bli montert før salg opplyser eier. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør 2. etasje: Defekt utvendig vrider. Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av terrassedøren i 1. etasje bør vurderes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse:
Terrasse på 8,6 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 70 cm. samt at rekkverket har store lysåpninger.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.

Balkong:
Takoverbygget balkong på 7,3 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på 90 cm, men har også en stor lysåpning fra 59 cm og opp til 87 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Delvis oppført over innredede rom. Adkomst fra stuen i 2. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Terrasse:
Svekkelser i i konstruksjonen.
Rekkverket er lavere enn dagens krav, samt rekkverket har lysåpninger som overstiger dagens krav.

Balkong:
På generelt grunnlag er terrasser/balkonger oppført over innredde rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden på membran/tettesikte.
Svekkelser i rekkverket, samt rekkverket har lysåpninger som overstiger dagens krav.
Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Terrassen er oppført utenfor fasade nord.



Terrassen har svekkelser.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen:
Tett trapp til repos. Inntrinn er tekket med fliser.
Veggmontert håndløper.

Trapp mellom terrasse og terrenget:
Åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp foran hovedinngangen:
Trappen mangler gelender.

Trapp mellom terrasse og terrenget:
Trappen mangler gelender/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp foran inngangsdøren.

Tilstandsrapport

TG 2 Enkel garasje inntil boligen

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Taktekket er fra 2013 i følge tidligere salgsopplysninger.
Leddport av tre med portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss/sprekker i gulvet.
- Garasjen er ikke utstyrt med renne og nedløp.
- Taktekket er lagt direkte på den bærende konstruksjonen (ingen undertak), dette kan føre til kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.



Sprekker og riss i gulvet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser, belegg, laminat, parkett og gulvbord.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang, tv-stue og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

Vegger er tekket med malt panel, umalt panel, tapet, malt tapet og malte panelplater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av overflatene er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør påregnes.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Enkelte overflater er modne for oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Gulv av støpt såle i kjelleretasjen.

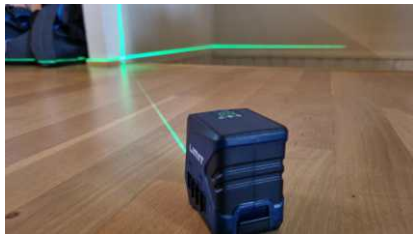
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 18 mm (målt i trapperom/kjellerstue), og største målte planavvik i det samme rommet er også ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm (målt i stue), og største målte planavvik i det samme rommet er også ca. 16 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Største målte planavvik i kjelleretasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm (målt i soverom/bod), og største målte planavvik i det samme rommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende og iht. hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.
Pipen er registrert som inaktivt i kommunenes arkiver.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal det monteres ildsted må det utføres tiltak, samt pipen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i kjelleretasjen. Noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I den ene boden er det visuelt synlig at det er anlagt plast direkte på yttervegger/grunnmurer. Dette kan føre til kondens. Usikkerhet om alle innredde rom i kjelleretasjen er utført på samme måte.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.


Hulltaking.


Plast er lagt direkte på yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Malt tett tretrapp med sving. Teppebelegg i inntrinn. Malt stående gelender langs trappeløpet. Malt tett rekkverk i 2. etasje.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Malt tett tretrapp med sving. Malt spiler langs deler av den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappeløpet har ikke veggmontert håndløper.
Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.
Lysåpninger i gelenderet er større enn 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i malte/lakkerte trapper.
Lysåpninger mellom spiler som overstiger 10 cm.
Trappeløpet er ikke tilfredsstillende utstyrt med gelender.
Knirk i trappen.
sSkjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres gelender/håndløper ved trappen til kjelleretasjen.
Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.
Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.


Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

TG 2 Innvendige dører

1. etasje: Malte finerte dører.
2. etasje. Ingen dører.
Kjelleretasje: Malte speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til toalettrommet og den ene boden i kjelleretasjen subber mot karm. Subbingen kan variere i mellom årstidene opplyser eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dørene bør vurderes.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2009 i følge tidligere salgsopplysninger.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir trolig ledet ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da det ikke er adkomst til kaldloftet, er det usikkerhet om ventilasjonskanal er isolert her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har tidligere trolig vært et bad/wc. Bidet er plassert over sluket i gulvet.
Gulv er tekket med fliser.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Bidet.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Platene på veggene er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom i 1. etasje.



Plater på vegger er ufagmessig montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert ved siden av varmtvannsberederen.

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

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


Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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


Soilrør i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalte i ett av vinduene og ventil i yttervegg i det ene soverommet.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

Manglende innvendig reguleringslokk på ventil i det ene soverommet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2006 montert trapperommet i 1. etasje.
Siste service ble utført i ca. 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt.
Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2021, plassert i kott på bad/wc/vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/vindfang og toalettrom.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Trinnstyrte varmekabler på baderommet.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja El-billader fra 2023, samsvarserklæring fremvist.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.11.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Kabelinnføring i el-skapet må tettes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skapet.



Utettete kabelinnføringer i el-skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra eldre ukjent årstall.
I 2023 ble kloakk og drensvann separert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulv i kjeler.



Fuktmåling i vegger i kjeller.



Stedvis synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker/skader i grunnmurer/vegger under terreng kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2023.

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

Konsekvens/tiltak

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Utskiftning av vannrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/141 m²

Rekkehus: Entré, 2 Trapperom, Toalettrom, 4 Soverom, Garasje, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Kott, Bad

Andre bygg: Redskapsbod/uthus
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 800 000**
Fradrag for festet tomt	-	20 000
Konklusjon markedsverdi		**2 800 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 767	01.01.2023	Kr. 767	Kr. 20 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knut Hamsuns vei 15 C ,8626 MO I RANA 96 m² 1965 3 sov	01-09-2020	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**28 646**
2	Knut Hamsuns vei 11B ,8626 MO I RANA 132 m² 1964 3 sov	23-03-2023	3 650 000	**3 700 000**		3 700 000	**28 030**
3	Knut Hamsuns vei 15 D ,8626 MO I RANA 135 m² 1964 3 sov	25-04-2022	3 100 000	**3 250 000**		3 250 000	**24 074**
4	Knut Hamsuns vei 19 C ,8626 MO I RANA 132 m² 1964 3 sov		2 850 000				**21 591**
5	Knut Hamsuns vei 17C ,8626 MO I RANA 133 m² 1964 2 sov	11-09-2024	2 250 000	**2 200 000**		2 200 000	**16 541**
6	Knut Hamsuns vei 19 D ,8626 MO I RANA 131 m² 1963 3 sov	13-12-2020	1 750 000	**1 600 000**		1 600 000	**12 214**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	7 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Kommunale avgifter:	Kr.	12 161
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	23 000
Eiendomsskatt;	Kr.	3 375
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**52 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 150 000**

Redskapsbod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod/uthus	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 170 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

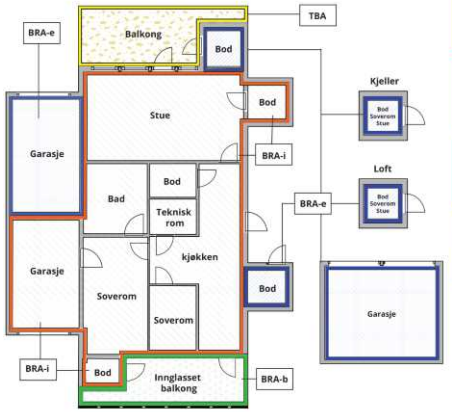
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49	20		69	9
2. etasje	46			46	7
Kjelleretasje	46			46	
SUM	**141**	**20**			**16**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/vindfang, Trapperom/ tv-stue (tidligere soverom), Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2	Garasjerom m/ utvendig adkomst	
2. etasje	Kjøkken m/ spiseplass, Stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Bod , Bod/soverom (tidligere brensel-/tørkerom), Soverom/bod (tidligere matbod), Kott , Bad/wc/vaskerom, Kott m/ varmtvannsbereder		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligen ble godkjent 24.04.1963 og det foreligger tegninger hos Rana kommune på dette. Boligen fikk også utstedt ferdigattest den 07.04.1965. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:
- Dagens tv-stue har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært et soverom. Veggene er i dag fjernet og tv-stuen har en åpen løsning med trappegangen. Denne bruksendringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjelleretasje:
- Dagens bod/soverom har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært et brensel-/tørkerom. En endring fra dette til bod er ikke en søknadspliktig bruksendring, mens en endring til soverom vil være en søknadspliktig bruksendring.
- Dagens soverom/bod har i følge de godkjente bygningstegningene tidligere vært en matbod. En endring fra dette til soverom er en søknadspliktig bruksendring.
NB! Det bemerkes at kjelleretasjen per i dag ikke har godkjent rømningsvei via vinduer slik den fremstår i dag, og nevnte oppholdsrom (soverom) i kjelleren er i så måte ikke tillat å bruke. Ved ønske om å få godkjent soverommene i kjelleretasjen må man søke Rana kommune om bruksendring av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak mht. godkjent rømningsvei samt saksomkostninger til Rana kommune vil tilkomme. Dette til orientering.

Utvendig:
- Terrassen på baksiden av boligen er noe større enn den opprinnelige inntegnede terrassen i følge de godkjente bygningstegningene fra 1963. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm., og en utvidelse av terrassen er i så måte søknadspliktig.

Garasje:
- Garasjen er trolig bygd noen få år etter at boligen er bygd, og garasjen er i så måte av eldre årgang. Det finnes ingen bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver, og i så måte heller ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kaldloftet var ved befaring ikke tilgjengelig (opprinnelige luke på kjøkkenet var fjernet og erstattet med himlingsplate). Det er derfor usikkerhet om det er etablert brannskillevegg mellom boenhetene på kaldloftet. Ut i fra byggeåret og datidens byggeskikk var dette også helt normalt, men iht. dagens brannkrav mellom rekkehusboliger vil det for utenom nevnte skille på kaldloftet også må kunne forventes flere avvik mht. branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleretasjen har ikke godkjent rømningsvei, har lysinnslipp mindre enn 10 % og takhøyde under 2,20 meter (mellom 2,12 og 2,21 meter).

Redskapsbod/uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	121	40
Redskapsbod/uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi Eiendomstakst AS
	Roar Engen	Kunde
	Jirapha Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	1428	0	360.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Knut Hamsuns vei 9D	18.10.1963	01.01.2033	17.10.2063

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver av tomt: Rana kommune
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Jirapha Engen (1/2) og Roar Engen (1/2).

Kommentar
Festeavgiften reguleres iht konsumprisindeksen (KPI).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer.
Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkerhagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter 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

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sagbakken", plan-ID 2025. Ikrafttredelse 20.04.1965.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein foran inngangspartiet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Det er plassert en flyttbar gassovn i 1. etasje.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Ytter4vegger av reisverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

I festeopplysningene er det opplyst at nabotomta 20/65/1429 har adkomstrett over tomta for å komme seg på baksiden av sin eiendom.

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om andre kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1963, bygd over 3 plan inklusive kjeller. Til boligen hører det med garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 839 388	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				7 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod/uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår i følge tidligere salgsopplysninger

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Ingen nevneverdig vedlikehold er utført etter byggeår.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.
Yttervegger av liggende plankelaft.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Bygget mangler renner og nedløp.

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.09.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2024		Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland kraft AS (Linea)	24.11.2010	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsmegler 1		Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, Ambita og Norkart.	Gjennomgått	47	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 17.09.2024
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 109509**

ENGEN ROAR
Knut Hamsuns vei 9 D

8626 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Knut Hamsuns vei 9 D, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde:	ENGEN ROAR
Målernummer:	6970631409989461
Anlegget ble sist kontrollert:	24.11.2010
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

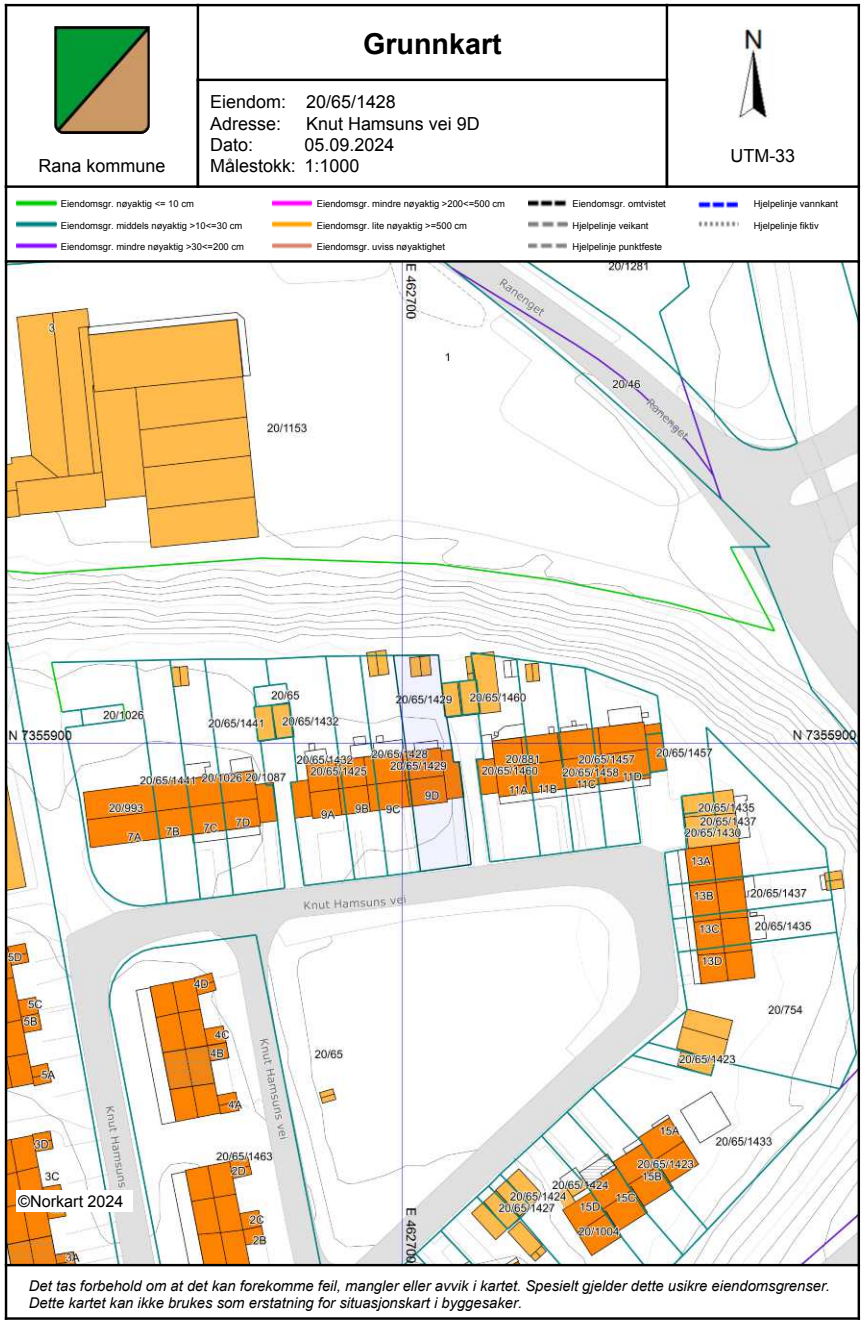
Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799



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.

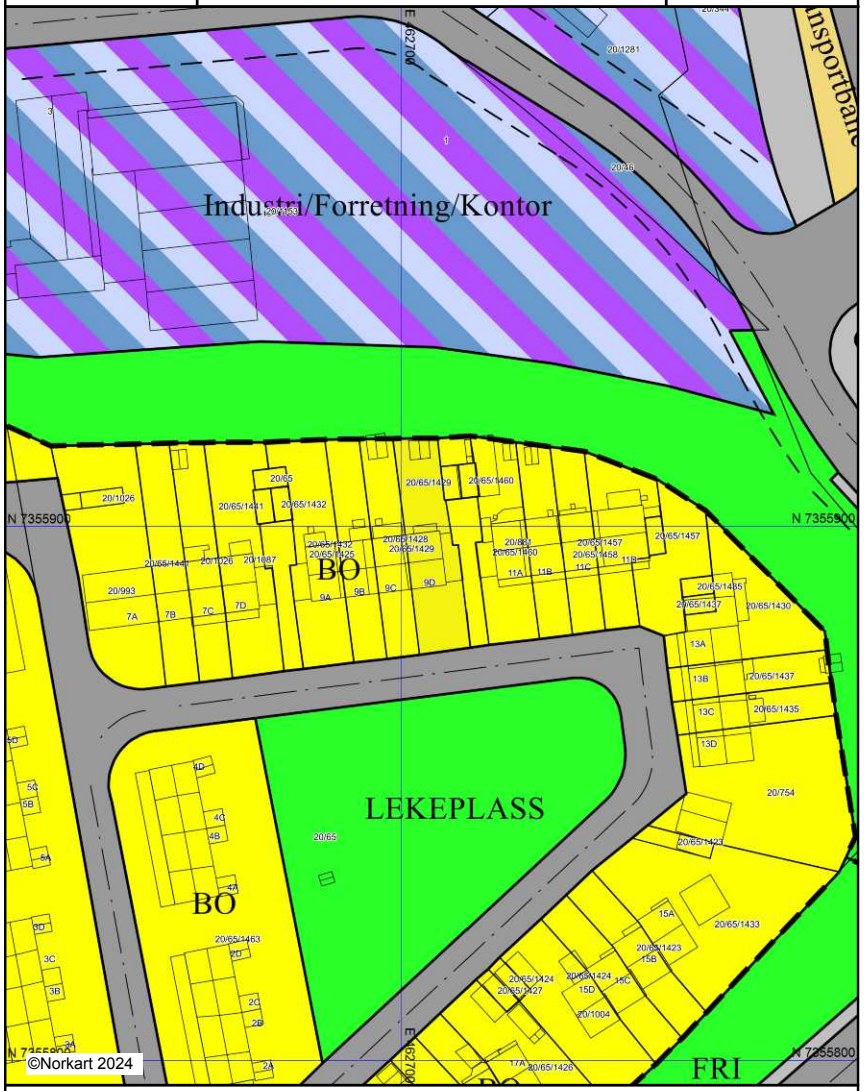
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/65/1428
Adresse: Knut Hamsuns vei 9D
Dato: 05.09.2024
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Forretning/Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

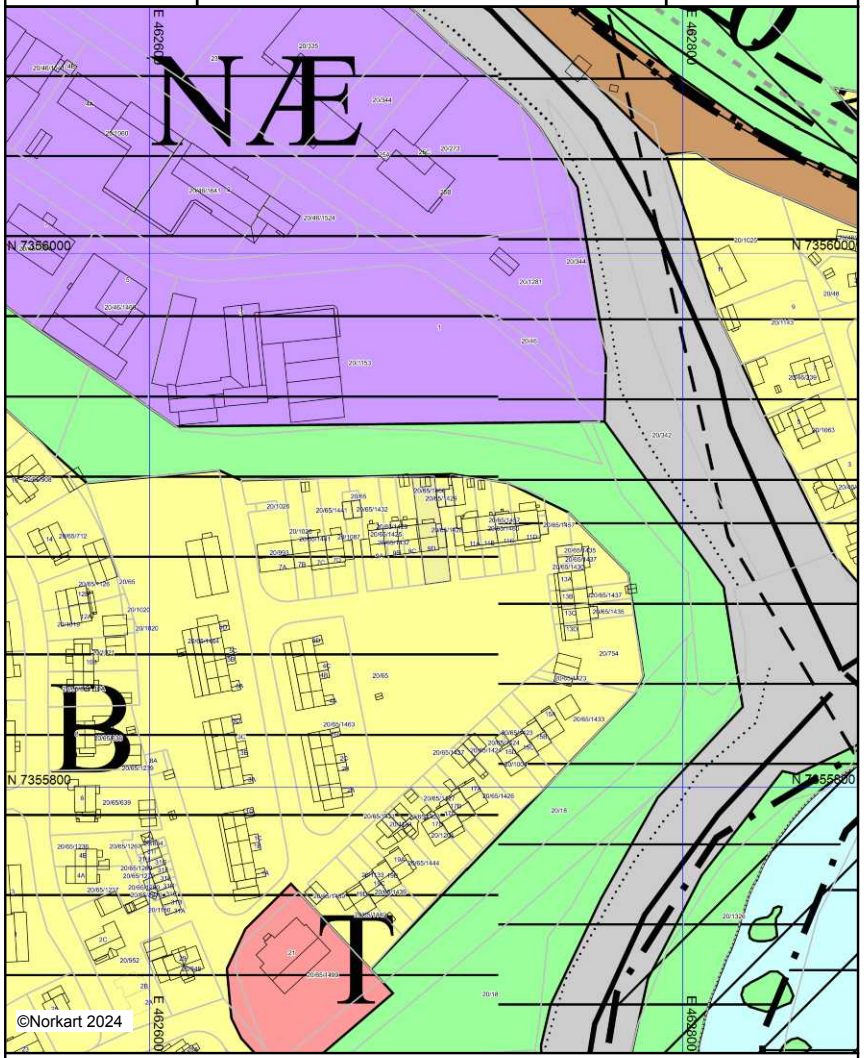
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/65/1428
Adresse: Knut Hamsuns vei 9D
Dato: 05.09.2024
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.

Utskriftsdato: 05.09.2024

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**	1428	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 361 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 361 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #4 **KPBestemmelseHjemmel** krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal 361 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	361 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#2
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025
Navn	Sagbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3594/2025_Bestemmelser_699.pdf
Delarealer	**Delareal** 361 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BO

RANA KOMMUNE

"REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL "ENDRET REGULERING AV SAGBAKKEN"

(Revisjon av bestemmelser tidligere stadfestet 20/4-1965).

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal være til boligformål og skal oppføres som rekkehus i 2 etasjer med forskriftsmessige brannvegger mellom.

§ 3. Forretninger og annen virksomhet kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 4. Rekkehustomtene kan bebygges med inntil 35 % av nettoarealet, inklusive frittliggende garasje o.l.
Kirketomta kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet.

§ 5. Forhager, arealer mellom frittliggende rekkehusbebyggelse, lekeplasser osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

Det tillates ikke oppført gjerder mellom tomtene i samme rekke.

Garasjer plasseres som vist på planen.

§ 6. Bygningene skal ha fasademessig utstyr fra alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn et år.

§ 7. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 28°. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet gjøre unntak når særlige grunner taler for det.

§ 8. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligflukt får en harmonisk utforming.

§ 9. Gjerder - utførelse, høyde og farge - skal godkjennes av bygningsrådet.

§10. Fargen på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§11. Innafor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner taler for det.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 10. mai 1979

Ole S. Aavatsmark

Ole S. Aavatsmark

Hans Venvik

Hans Venvik

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 65, Festenr 1428	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Knut Hamsuns vei 9 D, gatenr 1106 8626 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	216	Sagbakken
		Valgkrets:	2	Mo
Oppdatert:	06.06.2012	**Kirkesogn:**	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.09.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	360,9 kvm	**Skyld:**			
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
Etablering av feste	Forretning:	19.09.1963	Avgiver	1833/20/65	-362,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/65/1428	362,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Knut Hamsuns vei 9 D	Bolig	159,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	24.04.1963
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.04.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20301317			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		45,0		45,0			
H01	1	69,0		69,0			
H02		45,0		45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	65	/	1428	/	0

Oversiktskart



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

Areal og koordinater

Areal: 360,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 876,03	462 703,46	13,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 889,90	462 701,76	8,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 898,02	462 700,84	18,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 916,44	462 698,41	8,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 916,53	462 706,84	5,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 911,19	462 707,40	6,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 904,93	462 708,12	0,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 904,96	462 708,36	6,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 355 898,84	462 709,38	2,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 355 896,48	462 709,67	1,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 355 896,51	462 710,71	6,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 355 889,99	462 711,52	12,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 355 877,32	462 712,97	9,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Utskriftsdato: 05.09.2024

Rana kommune
Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**	1428	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 506,72 kr
Eiendomsskatt	3 163,10 kr
Feste	767,00 kr
Vann	5 063,20 kr
Sum	**14 500,02 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 Stk	1 672,50 kr	1/1	0 %	1 672,50 kr	1 254,38 kr
Fastgebyr avløp	1 Stk	2 120,00 kr	1/1	0 %	2 120,00 kr	1 590,00 kr
Festeavgift	767 Kr	1,00 kr	1/1	0 %	767,00 kr	575,25 kr
Vanngeb areal	159 M2	21,32 kr	1/1	0 %	3 390,68 kr	2 543,03 kr
Avløpsgeb areal	159 M2	26,49 kr	1/1	0 %	4 211,51 kr	3 158,63 kr
				Sum	**12 161,69 kr**	**9 121,29 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Utskriftsdato: 05.09.2024

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**	1428	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	2 839 388,00 kr
Skatt	3 375,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 05.09.2024

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**	1428	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dato: 06.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**20**	Bnr:	**65**	Fnr:	**1428**	Snr:	
Adresse:	**Knut Hamsuns vei 9D, 8626 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Inaktiv			2007	

Kommentar: Skorsteinen bør kontrolleres før det eventuelt kobles ovn til denne.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101		2015	2015

Kommentar: Skorsteinen bør kontrolleres før det eventuelt kobles ovn til denne.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *13.09.2024*

Kommune:	1833	**Gnr:**	20	**Bnr:**	65	**Fnr:**	1428	**Snr:**	3
Eiendom/gate:	Knut Hamsuns vei 9D								

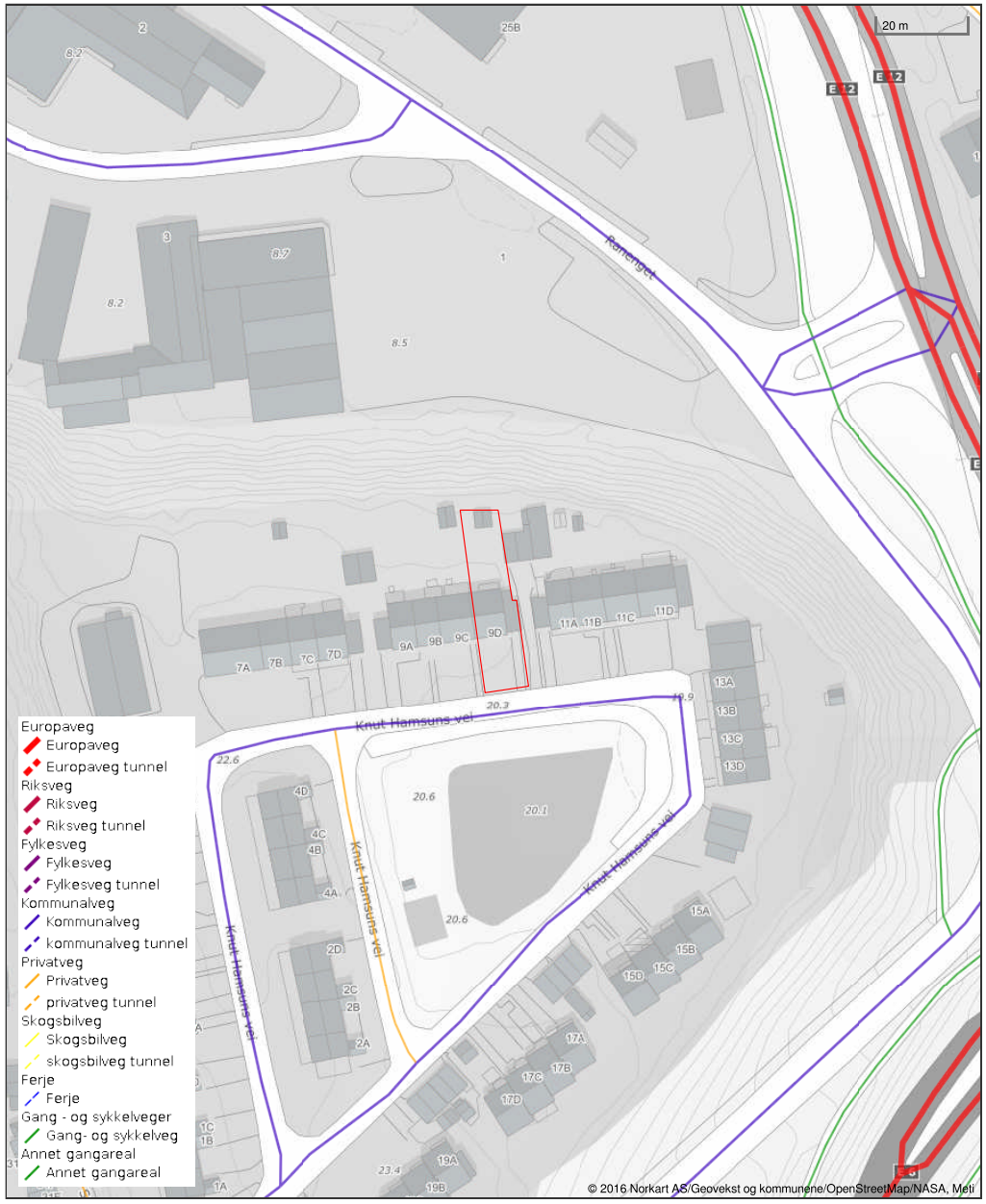
Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 071
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.09.2024

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvense	

Utskriftsdato: 05.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/65/1428/



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.

42Q19/6845517 Geomatikk
20/65/1428 BYG B1 - Ferdigattest

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr. .....

F E R D I G A T T E S T

Det bevitnes at det for herr Knut Neeraas.
utførte byggearbeide på tomt nr. 8, kvartal 119.
b.nr. .....
nemlig del av vertikaldelt 4-mannsbolig.
er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

1. Det mangler noen lette skillevegger i kjeller.

RANA BYGNINGSVESEN, den 7. april 1965

Rolf Dalen

bygningssjef

L. Singsaas

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3136/72
Uthentet 2024-09-06 09:22

Dagbok nr. 3136/63 19/9
Rana sorenskriverembete

Pag. 1375
19 63

MÅLEBREV

RANA SORENSKRIVER
09701 19.9.63

Oppmålingssjefen i Mo i Rana gjør vitterlig:

År 1963 den 6. september ble i henhold til § 57 i lov av 22. februar 1924 om bygningsvesenet en kart- og oppmålingsforretning avholdt over tomt nr. 8 i kvartal 119 på L.A. Meyers grunn.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som vitne var tilstede M. Glösen

Til å møte ved forretningen og vareta sitt tarv var alle vedkommende varslet. Varslet inntas her sålydende:

Etter rekvisisjon av Knut Neeraas ifølge § 57 i lov av 22. februar 1924 om bygningsvesenet, blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde fre- dag den 6. september dette år kl. 18.00 over tomt nr. 8 kvartal 119

Grunnens eier og de tilgrensende grunners eiere og leiere innvarsles herved til å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og iaktta sine tarv, nemlig

som eier: L.A. Meyer

som tomtefester: Knut Neeraas

som naboer:

t.1428

Grunnens eier eller tomteinnehavere anmodes om å ha tilstede under forretningen sitt hjemmelsdokument på eiendommen eller seneste for denne utferdigede skjøte, målebrev, grunnseddel eller liknende.

Mo i Rana, den 6. september 19 63

Per Åeng/sign.
for oppmålingssjef

Lovlig varsel vedtas

Knut Neeraas/sign. pp. L.A. Meyer
A. Rimer/sign.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3136/72
Uthentet 2024-09-06 09:22

Til stede var: Knut Neeraas

Over den oppmålte tomt meddeles følgende grensebeskrivelse:

Tomten grenser mot vest til tomt nr. 7 etter den rette linjen AB = 40,85 m.

Mot nord til friområde etter den rette linjen BC = 8,42 m.

Mot øst til innkjørselsveg og garasjer etter den rette linje CD = 40,00 m.

Mot syd til regulert gate etter den rette linjen DA = 8,37 m.

Arealet er beregnet til 338,4 m²

Det tas forbehold om rett til adkomst over denne tomt til nabotomt nr. 7.

Avgift kr. 35,-

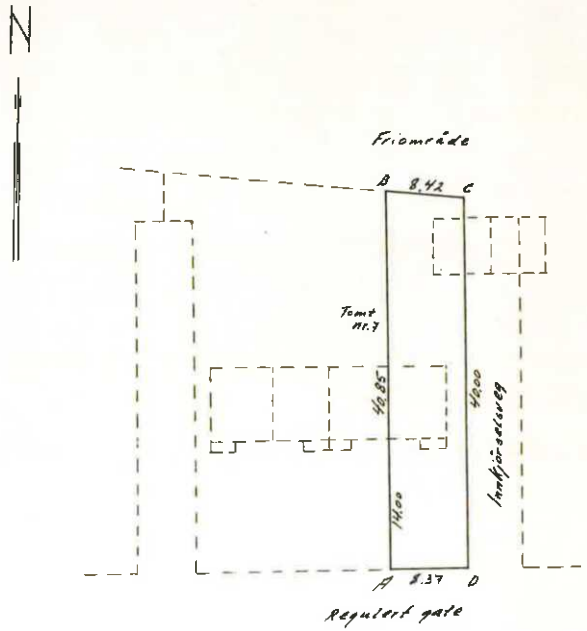
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3136/72
Uthentet 2024-09-06 09:22

KART

over

tomt nr. 8 kvartal 119

Målestokk: 1:500 **Areal:** 338,4 m²



Kartvitner: M. Olsen

MO KOMMUNE
Oppmålingsvesenet
Ivar Aang

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/3577/72
Uthentet 2024-09-06 09:21

Festebrev - uhtl. kr. 15,00 -

Dagbok nr. 3577 1963 18/10
Rana sorenskriverembete

Eierne av tomt nr. 8 i kv.119

I ladestedet Mo i Rana, bortfester herved denne tomt til

Knut Neraas.

på følgende vilkår:

§ 1.

Tomten bortfestes slik som den ved oppmålingsforretning av 6.sept.1963. er kartlagt og beskrevet, idet grunneierne ikke svarer for mulige feil ved oppmålingen.

§ 2.

Festetiden er 160 år fra oppmålingsforretningens dato, men kan fornyes etter reglene i § 6 nedenfor.

§ 3.

Festeavgiften er kr. ..51,-..... årlig. Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hver 30. juni. Av avgiftsbeløp som ikke betales punktlig ved forfall, svares 5 % årlig rente.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

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

avst. t.-1128-

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

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

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

§ 6.

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

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

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

Tapes retten til fornyelse, plikter festeren innen et halvt år etter festetidens utløp å ryddiggjøre tomten. Er så ikke skjedd, kan grunneierne velge

enten han helt eller delvis vil overta de på tomten værende bygninger og anlegg etter skjønn,

eller han vil ryddiggjøre tomten for festerens regning.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

Tomten grenser mot vest til tomt nr. 7 etter den rette linjen AB = 40,85 m.

Mot nord til friområde etter den rette linjen BC = 8,42 m.

Mot øst til innkjørselsveg og garasjer etter den rette linjen CD = 40,00 m.

Mot syd til regulert gate etter den rette linjen DA =8,37 m.

Arealet er beregnet til 338,4 m².

Det tas forbehold om rett til adkomst over denne tomt til nabotomt nr. 7.

Mo i Rana, den 18/10 63.

Knut Neeraas.(sign) Overre Meyer.(sign)
Hanne Meyer Rimer.(sign)

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

Arne Rimer.(sign) Otto Holm.(sign)

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
  Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
  Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen. Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?
Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?
For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søker søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?
Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?
Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

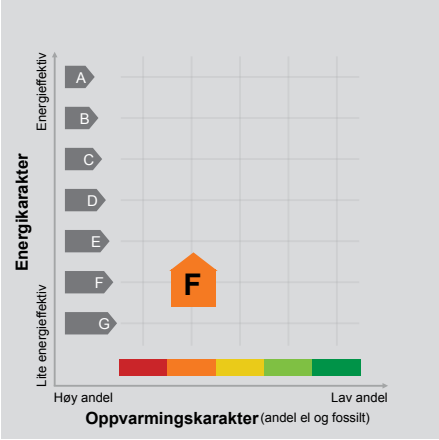
Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

ENERGIATTEST

Adresse	Knut Hamsuns vei 9D
Postnummer	8626
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1428
Bygningsnummer	20301317
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23948
Dato	12.09.2024
Innmeldt av	ØRJAN KLAUSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

KNUT HAMSUNS VEI 9D

Nabolaget Langmoheia/Sagbakken - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagbakken	Linje 2	**4 min** 0.3 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	**6 min** 3.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		**13 min**

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	288 elever, 17 klasser	**12 min** 0.9 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	170 elever, 9 klasser	**23 min** 1.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	832 elever, 47 klasser	**21 min** 1.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	**5 min** 2.3 km

> «Godt og trivelig miljø. Sentralt men avsides.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

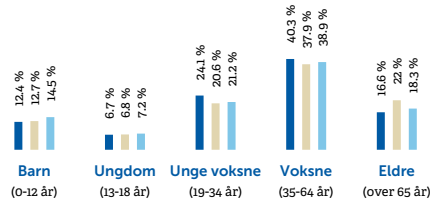
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Barnehagen Småtroll (1-5 år)	73 barn	**6 min** 0.5 km
Røverreiret barnehage (1-5 år)	38 barn	**20 min** 1.4 km
Barnas Hus (0-5 år)	47 barn	**20 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Langmoheia		**8 min**
Rema 1000 Ranenget	PostNord, søndagsåpent	**10 min** 0.7 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

GATEPARKERING

Lett 83/100

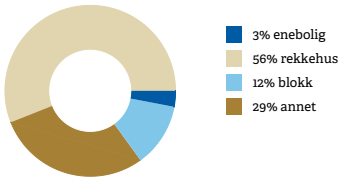
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Sagbakken Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.4 km
Lyngheim skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Feel24 Mo Gruben	25 min
EasyFit Mo i Rana	6 min

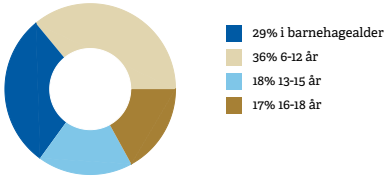
BOLIGMASSE



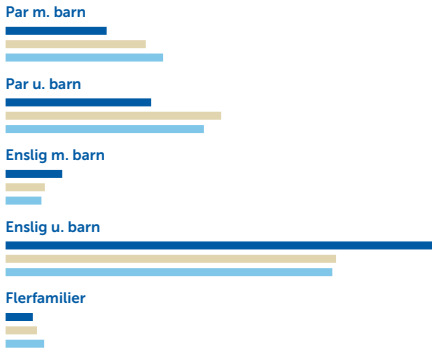
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	6 min
Apotek 1 Rana	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



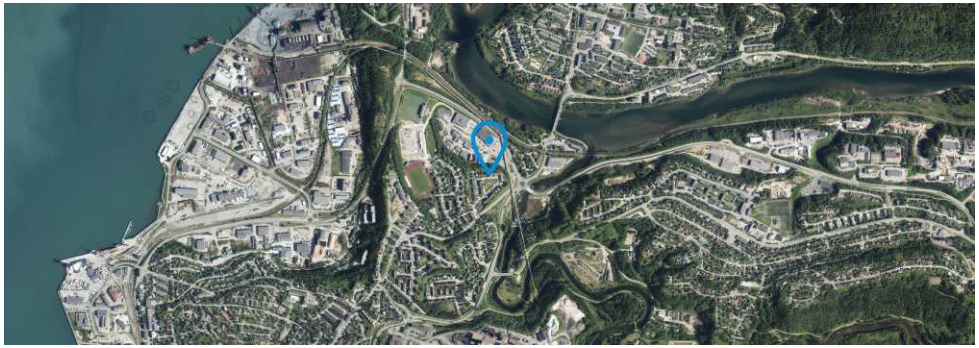
FAMILIESAMMENSETNING

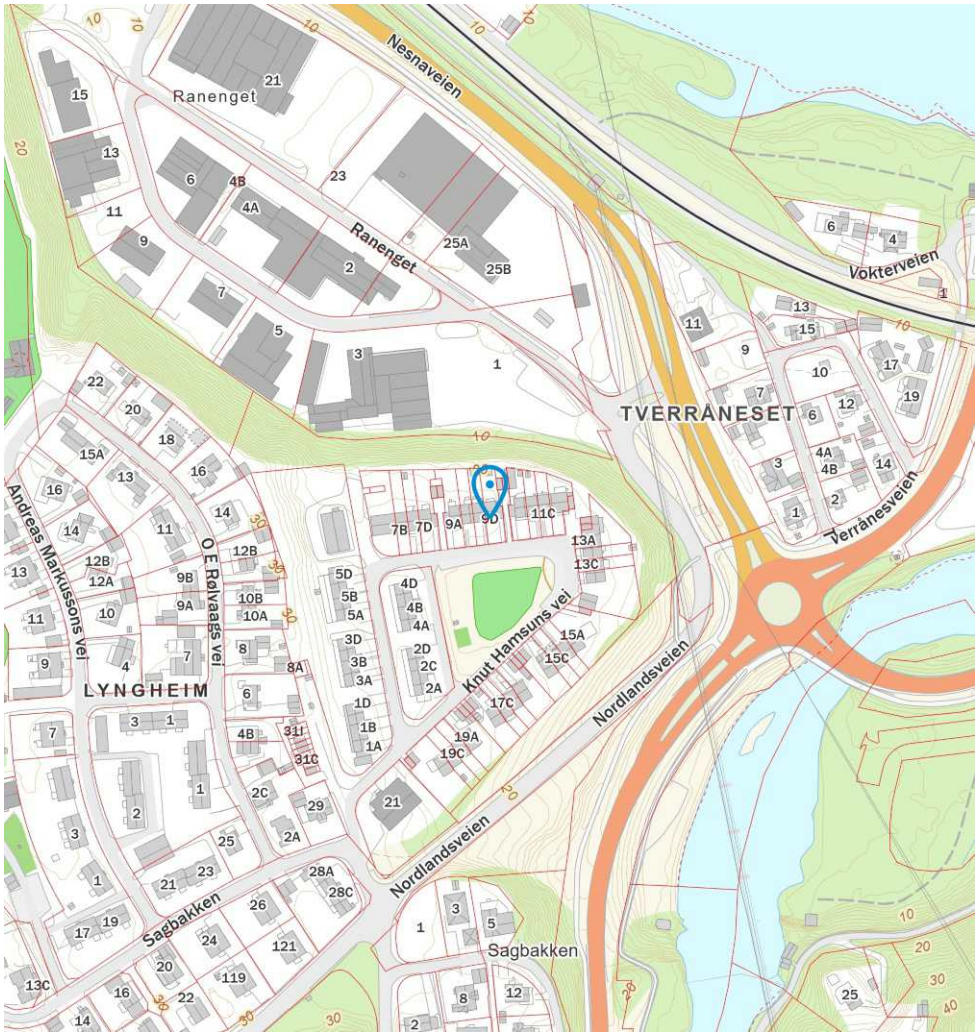


SIVILSTAND

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	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 2024





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 2024

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.

Notater

Notater

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

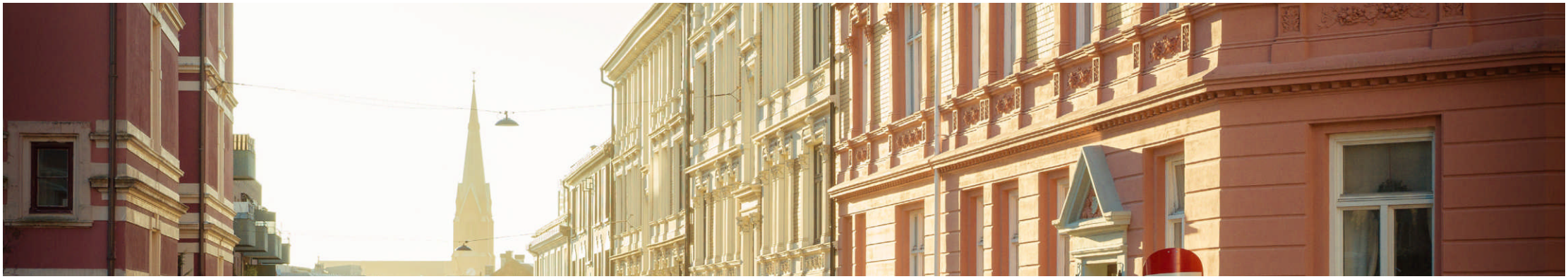
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87240164 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Knut Hamsuns vei 9 D, 8626 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1428, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 87240164
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2024

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no