PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DALSVINGEN 9B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig m/hybelleilighet
Dalsvingen 9 B, 8618 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 17, bnr. 385

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2588 **Referansenummer:** PK8210

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Jørgen Kulstad

Verdi Eiendomstakst VET.NO

C
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens 1. etasje er renovert i 2021/2022 og fremstår som godt vedlikeholdt med generelt lite bruksslitasje.
Boligens sokkeletasje fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.
Utvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt
For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig m/hybelleilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2018.
Undertak av diffusjonsåpen undertaksduk.
Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Beslag og tilbehør på taket var ved befaring snødekt. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser at vegger er isolert med totalt 20 cm. isolasjon.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i gangen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning fra 2021.
Bygningen har malte ytterdører av tre med 2-lags glass fra 2021 og 2022 og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass fra 2021.
Terrasse på ca. 61 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 105 cm.
Terrassen er fundamentert på jordskruer og festet i bygningskroppen.
Boligen har en takoverbygget trapp av tre ved inngangspartiet.
Betongtrapp fra innkjørsel til inngangspartiet.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater i 1. etasjen er fra 2021/2022.
Etasjeskillet i bygningen er utført som trebjelkelag. Deler av etasjeskillet er forsterket med gulvbjelker med senteravstand ca. 30 cm. I leiligheten i sokkeletasjen er det etablert lydhimling, med unntak av badet.
I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Deler av den støpte sålen har overliggende tilfarerkonstruksjon.
Boligen har elementpipe, innebygget elementpeis og sotluke/feieluke.
Gulvet er av furu, har parkett og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 50.
Boligen har lakkert tretrapp med teppebelegg i inntrinn og rekkverk av tre.

Innvendig har boligen malte speildører og slette finèrdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Baderommet er fra 2022 opplyser eier.
Vegger er tekket med baderomsplater og fliser.
Himlingen er tekket med malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til sluk i teknisk rom.

Bad
Baderommet er fra 1998/1999 opplyser eier, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med strie og fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har fall mot sluk.
2 stk. eldre plastsluker i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har ventilering via elektrisk styrt vifte.
Skapinnredning med lys over servant.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet inngår i konstruksjoner av betong/mur.

Vaskerom
Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med strie og fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under innredningen og hjelpesluk i dusjsonen.
Innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.
Vaskerommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur.

KJØKKEN

Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, benkeplate av stein på kjøkkenøy.
Det er montert fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, induksjonstopp og 2 stk stekeovn.
Det er integrer mekanisk avtrekk via kullfilter i platetoppen.
Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens

Beskrivelse av eiendommen

balanserte ventilasjonssystem. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i nyere og renoverte hus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater. Det er montert fliser på veggen over kjøkkenvasken og sprutsikring bak komfyren.
Kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri.
Naturlig ventilering via ventil i vegg.
Toalettrommet har malt trepanel på vegger og belegg på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning i 1. etasjen.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og luftespalter i vinduer i sokkeletasjen.
Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2020, montert i stuen i hybelleiligheten.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2021, montert i stuen.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 til hoveddelen.
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 2012 til hybelleiligheten.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)
- 2 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 8 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Underfordeling i hybelen med minusmåler.
Overbelastningsvern 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 8 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet i hovedetasjen, varmefolie i gulvet i gangen i hovedetasjen.
Elektriske varmekabler på badet og i gangen i hybelleiligheten.

Det er montert smartstyring/appstyring på lys i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Eier opplyser at tomten har vært drenert en gang på 90 tallet.
Detaljer angående dreneringen er ikke kjent.

Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmur av betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

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

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	248 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m²
Totalpris	5 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/hybelleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det foreligger ferdigattest for bruksendringen som er utført i 2023.

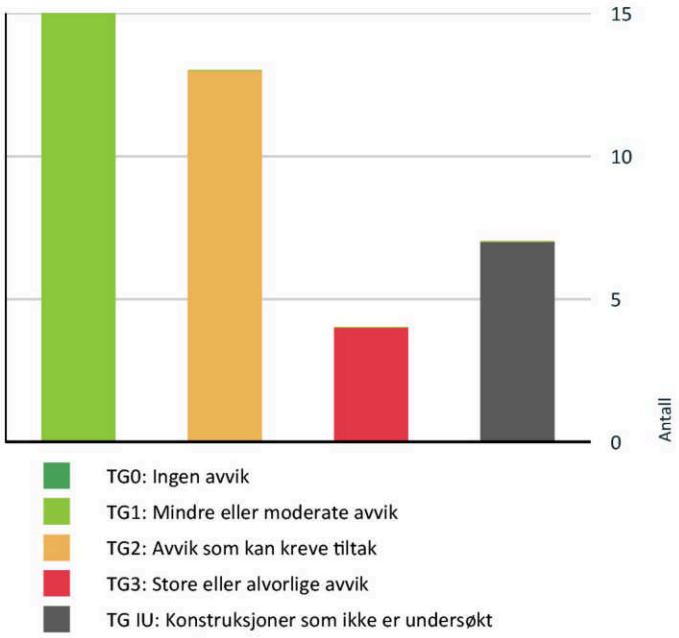
Garasje

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

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

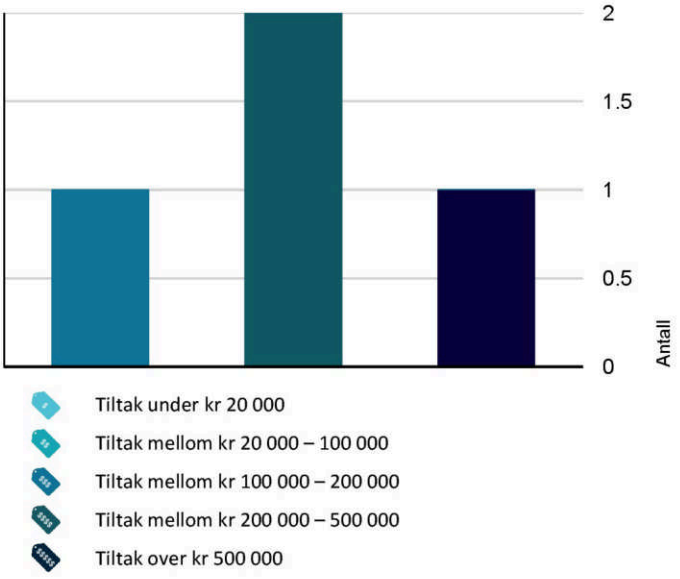
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Boligen har innredede rom i kjelleren. Ved befaring ble det ved stikkprøvemålinger registrert forhøyede fuktverdier. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fuktskader i konstruksjonen.

Innredede rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk, særlig når dreneringen er av eldre dato.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av skjult membran. Uten slik dokumentasjon kan korrekt oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse ikke bekreftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe fuktmerker og svertesopp i taktro.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater i sokkeletasjen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.
Største målte planavvik er målt i stuen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Avviket gjelder eldre vannrør av kobber.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avviket gjelder eldre avløpsrør av soil.
Det er registrert en del ising i luftehatt for luftingen av kloakken på kaldloftet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Soverom i hybelleiligheten har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluken. Utførelsen tilfredsstiller ikke de preaksepterte ytelsene for bortledning av bruksvann, da lokalt fall ikke strekker seg minimum 0,8 m ut fra sluk.

Kravet til håndtering av lekkasjevann anses imidlertid ivaretatt, da gulvet er avgrenset med vanntett sjikt med oppkant på minimum 25 mm ved ytterkanter, jf. preakseptert ytelse.

Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Spesialrom > Sokkeletasje > 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for Jord- og flomskred og Snø- og steinskred.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energirådgivning og energiattest er utført av Tømrermester Aleksander Edvardsen. (se vedlagte energiattest)

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 29.10.1967

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering/bruksendring	Det foreligger ferdigattest i forbindelse med innbygging av veranda, bruksendring og fasadeendring.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2018.
Undertak av diffusjonsåpen undertaksduk.
Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.



Hele taket var dekk med snø ved befaring.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Beslag og tilbehør på taket var ved befaring snødekt. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser at vegger er isolert med totalt 20 cm. isolasjon.



Kontroll bak bordkledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fuktmerker og svertesopp i taktro.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble fuktmålt i fuktmerker ved befaring, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Fuktmerker og svertesopp stammer nok fra før takbytte og etablering av ny dampsperre. På generelt grunnlag anbefales det å overvåke takkonstruksjonen med jevne mellomrom.



Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i fuktmerker på kaldloftet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning fra 2021.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører av tre med 2-lags glass fra 2021 og 2022 og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass fra 2021.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 61 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 105 cm.
Terrassen er fundamentert på jordskruer og festet i bygningskroppen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.


Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.


Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Utvendige trapper

Boligen har en takoverbygget trapp av tre ved inngangspartiet.
Betongtrapp fra innkjørsel til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.


Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.


Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater i 1. etasjen er fra 2021/2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater i sokkeletasjen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Fornying kan vurderes ved ønske om modernisering, da forholdet i hovedsak er av estetisk karakter.



Sprekk i beleggskjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i bygningen er utført som trebjelkelag. Deler av etasjeskillet er forsterket med gulvbjelker med senteravstand ca. 30 cm. I leiligheten i sokkeletasjen er det etablert lydhimling, med unntak av badet.
I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Deler av den støpte sålen har overliggende tilfarerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.
Største målte planavvik er målt i stuen.

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.

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av tilfarerkonstruksjonen for å avdekke eventuell fuktproblematikk så tidlig som mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, innebygget elementpeis og sotluke/feieluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har parkett og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 50.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

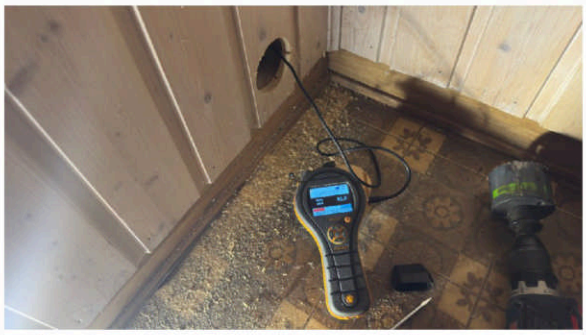
Boligen har innredede rom i kjelleren. Ved befaring ble det ved stikkprøvemålinger registrert forhøyede fuktverdier. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fuktskader i konstruksjonen.

Innredede rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk, særlig når dreneringen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det ble målt forhøyede fuktverdier i innforede kjellervegger.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med teppebelegg i inntrinn og rekkverk av tre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører og slette finèrdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Baderommet er fra 2022 opplyser eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater og fliser.
Himlingen er tekket med malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall rundt sluken.
Utførelsen tilfredsstiller ikke de preaksepterte ytelsene for bortledning av bruksvann, da lokalt fall ikke strekker seg minimum 0,8 m ut fra sluk.

Kravet til håndtering av lekkasjevann anses imidlertid ivaretatt, da gulvet er avgrenset med vanntett sjikt med oppkant på minimum 25 mm ved ytterkanter, jf. preakseptert ytelse.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

For å tilfredsstille preaksepterte ytelser i TEK17 må fallforholdene utbedres ved at det enten etableres fall minimum 1:50 i tilstrekkelig utstrekning i dusjsonen (minimum 0,8 m fra sluk), eller fall minimum 1:100 på hele gulvet, noe som normalt vil innebære ombygging av gulvkonstruksjonen med nytt membransjikt.

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



Kontroll av fallforhold.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til sluk i teknisk rom.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er fra 1998/1999 opplyser eier, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med strie og fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har fall mot sluk.
2 stk. eldre plastsluker i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har ventilering via elektrisk styrt vifte.
Skapinnredning med lys over servant.

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet inngår i konstruksjoner av betong/mur.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med strie og fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under innredningen og hjelpesluk i dusjsonen.
Innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.
Vaskerommet har naturlig ventilering.

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

Tilstandsrapport

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av skjult membran. Uten slik dokumentasjon kan korrekt oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, benkeplate av stein på kjøkkenøy.
Det er montert fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, induksjonstopp og 2 stk stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrer mekanisk avtrekk via kullfilter i platetoppen.
Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens balanserte ventilasjonssystem. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i nyere og renoverte hus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.

Tilstandsrapport

Laminerte benkeplater. Det er montert fliser på veggen over kjøkkenvasken og sprutsikring bak komfyren.
Kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket vurderes som av estetisk karakter. Det er ikke registrert funksjonssvikt, og umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig. Eventuelle oppgraderinger kan vurderes ut fra ønske om modernisering og estetisk forbedring.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri.
Naturlig ventilering via ventil i vegg.
Toalettrommet har malt trepanel på vegger og belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.

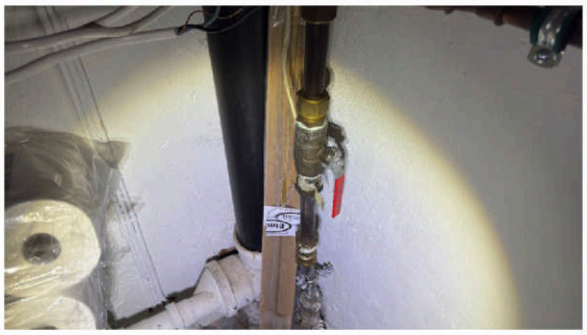
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder eldre vannrør av kobber.

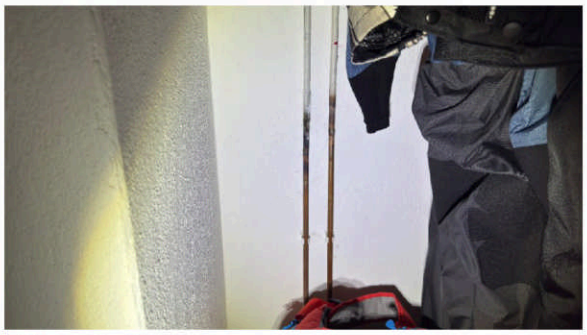
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med oppgradering av våtrom i sokkeletasjen vil det være naturlig med utskifting av rør.

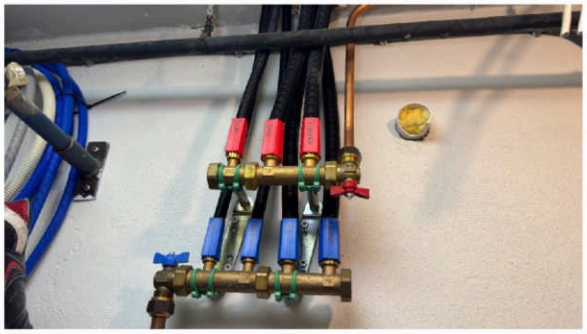
Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er montert i teknisk rom.



Eldre kobberrør i sokkeletasjen.



Rørfordelerstokker er plassert i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Avviket gjelder eldre avløpsrør av soil.
Det er registrert en del ising i luftehatt for luftingen av kloakken på kaldloftet.

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

Utskifting av eldre avløpsrør bør vurderes.
Nåværende eier opplyser at fagkyndig vil bli kontaktet for utbedring av ising i pipehatt. Det anbefales å overvåke forholdet etter gjennomført utbedring for å kontrollere at tiltakene har hatt ønsket effekt og at problemet er tilfredsstillende løst.



Plastrør med overgang til soilrør.



Det er registrert en del ising i luftehatt for luftingen av kloakken på kaldloftet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning i 1. etasjen.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og luftespalter i vinduer i sokkeletasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soverom i hybelleiligheten har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventil i soverommet i hybelleiligheten.



Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldloftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2020, montert i stuen i hybelleiligheten.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2021, montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 til hoveddelen.
Varmtvannsbereder på ca. 116 liter fra 2012 til hybelleiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)
- 2 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 8 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Underfordeling i hybelen med minusmåler.
Overbelastningsvern 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

Tilstandsrapport

- 8 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet i hovedetasjen, varmefolie i gulvet i gangen i hovedetasjen.
Elektriske varmekabler på badet og i gangen i hybelleiligheten.

Det er montert smartstyring/appstyring på lys i boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen i leiligheten er fra 2023.
   El-installasjonen i 1. etasjen er fra 2021/2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring for el-anlegget foreligger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for el-anlegget foreligger.

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?
   Siste kontroll fra Linea ble utført den 07.01.2019. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.
   Eier er i dialog med Linea da samtlige avvik i rapporten er utbedret i forbindelse med renoveringen.

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?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler.

Ved befaring manglet det kursoversikt i sikringsskapet, dette vil bli montert før salg opplyser eier.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

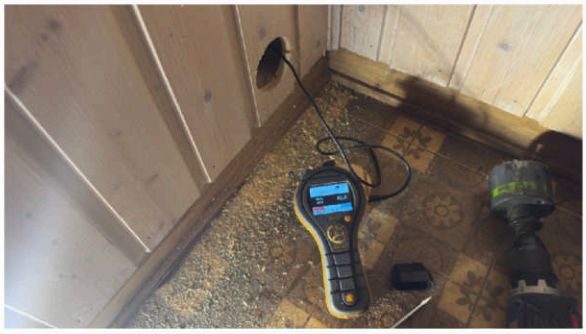
Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Eier opplyser at tomten har vært drenert en gang på 90 tallet. Detaljer angående dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak for redrenering rundt boligen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Det er målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjelleretasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

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

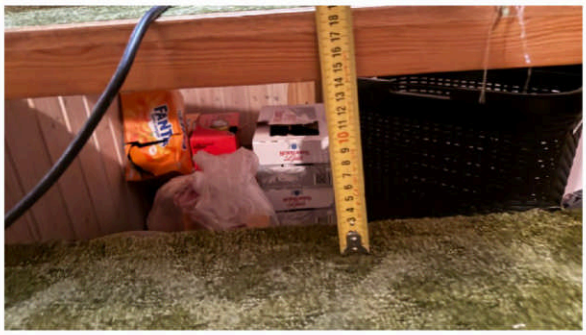
Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for Jord- og flomskred og Snø- og steinskred.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vis aktsomhet i perioder med skredfare.



Kontroll av åpninger i trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på tegninger datert 17.07.1989. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

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

Beskrivelse
Støpt plate av betong, grunnmurer av betong/mur.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
Innvendig er garasjen kledd med malte plater.
Renner og nedløp av plast
Leddport med portåpner.
Vinduer av tre med enkelt glass.
Det er montert varmepumpe i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/208 m²

Enebolig m/hybelleilighet: Entré, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Bod, Walk-in closet, 2 Gang, Toalettrom, Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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	**5 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.
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 antatt markedsverdi for ei 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. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storsteinmoen 12 ,8618 MO I RANA 162 m²	1978	4 sov	02-08-2022	4 900 000	**5 300 000**		5 300 000	**32 716**
2	Skogbrynet 21 ,8618 MO I RANA 171 m²	1974	3 sov	28-08-2024	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**31 609**
3	Dalsvingen 7 ,8618 MO I RANA 162 m²	1966	3 sov	12-11-2023	3 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**23 765**
4	Dalsvingen 9A ,8618 MO I RANA 175 m²	1987	5 sov	27-10-2022	4 500 000	**4 050 000**		4 050 000	**23 143**
5	Storsteinmoen 1 ,8618 MO I RANA 274 m²	1978	7 sov	01-10-2024	4 200 000	**4 200 000**		4 200 000	**14 737**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Renovasjon; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		7 600
Kommunale avgifter:	Kr.		20 039
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		16 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**83 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/hybelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybelleilighet	Kr.		**5 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 300 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 500 000**

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

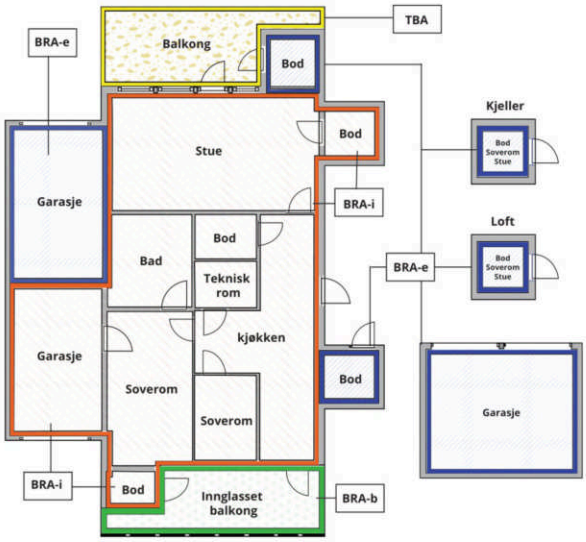
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybelleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	109			109	61
Sokkeletasje	99			99	
SUM	**208**				**61**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod, walk-in closet		
Sokkeletasje	Entré/gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, gang/bod, trapperom, soverom 2, vaskerom, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det foreligger ferdigattest for bruksendringen som er utført i 2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se vedlegg bakerst i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Kent Andre Kilhavn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	385		0	792.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalsvingen 9 B

Hjemmelshaver
Stabforsmo Anne Marit, Kilhavn Kent Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga før nybyggerfeltet over, omlag 4,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden.
Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Det er kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Storsteinmoen-Hestgjerdet)", plan-ID 1009. Ikrafttredelse 19.03.1976.

Om tomten

Eiet tomt på 792,5 m2. Tomten var ved befaring dekket av snø.

Kommuneplan

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante 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 en frittstående enebolig fra 1967, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med en garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggger av betongblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita AS/ Infoland	23.02.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	54	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.02.2026	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. Eier har utbedret avvikene og det vil bli meldt inn til Linea før salg.	Gjennomgått	3	Ja
Energiattest	26.02.2026	Energiattest utført av Tømrermester Aleksander Edvardsen	Gjennomgått	9	Ja
Eier/kunde	20.02.2026	Liste over oppgraderinger utført av eier.	Gjennomgått	4	Ja
Eier/kunde	17.02.2026	Ny boligtegning og ferdigattest i forbindelse med renovering.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	Rapporten er oppdatert etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent. Endringene omfatter presiseringer i henhold til mottatt informasjon.
3	26.02.2026	Rapporten er oppdatert etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent. Endringene omfatter presiseringer i henhold til mottatt informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PK8210

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HELGELAND KRAFT
DLE - det lokale eltilsyn

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mo i Rana
Postboks 84
8601 MO I RANA

Anleggsnummer:	Saksnummer:
4507009-010	83487
Målernummer:	**PIN-kode**
6970631403901797	2823
Kontrolldato:	**Kontrolltype:**
07.01.2019	PERIODISKE KONTROLLER

JOHANSEN HELGE
Dalsvingen 9 b
8618 MO I RANA

Anleggsadresse:
Dalsvingen 9B
8618 MO I RANA

Kontrollert av:	Telefonnummer:	E-post:
Dag Sakshaug	75100402	dag.sakshaug@helgelandkraft.no

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

TILSYNSRAPPORT

1	-Sikringsskap/fordeling garasje	Kabelinnføringer/åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28
2	-	Merking var ikke i samsvar med sikringskurser. Jf. fel § 32 *Gjelder mangelfull merking/kursoversikt.*
3	-	DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med gamle automatsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres. *Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.*
4	-Jording	Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9 *Jordklemme til hovedvannledning var korrodert. Ved bytte av klemme anbefales rørbandklemme som klemmetype.*
5	-Teknisk rom	Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30 *Gjelder nyinstallert varmtvannstank, tilkoplet med skjøtekabel.*

HELGELAND KRAFT
DLE - det lokale eltilsyn

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr, §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	..... M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
11.01.2019	*Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur*
Dato	Underskrift DLE

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 18.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117181**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Dalsvingen 9 B, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde:	KILHAVN KENT ANDRE
Målernummer:	6970631403901797
Anlegget ble sist kontrollert:	07.01.2019
Kontrollresultat:	Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres 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

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Energirådgivning for Enebolig i Dalsvingen 9b



Huseier: Kent Andre Kilhavn

Befaringsdato: 10.01.2021

Utført av: Aleksander Edvardsen

Hei
Da har jeg etter avtale gjort en energiberegning av boligen din i Dalsvingen 9b
Jeg har Lagd et energiregnskap for dagens tilstand på boligen, og så videre har jeg lagd ett energiregnskap for boligens energibehov etter renovering.
Jeg har tatt utgangspunkt i den informasjonen jeg fikk på befaring, samt på dialog med deg i etterkant.

I beregningen for planlagte tiltak for boligen har jeg tatt utgangspunkt i følgende forutsetninger.

• Vinduer og Dører

Jeg har lagt til grunn data ifra vindustilbudet jeg fikk oversendt og brukt u-verdiene på disse vinduene i beregningen.
På dører har jeg lagt inn typiske u-verdier for nyere ytterdører, og balkongdører.

• Yttervegger

veggene får en isolasjonstykkelse på 20cm.
For ytterveggenes del må det sørges for god vindtetting, tilnærmet likt det vi gjør på nye hus i dag, kontinuerlig vindsperre ifra vegg til tak, teipet og klemt i alle skjøter og overganger, samt mot vinduer og dører.

• Tak

I taket har jeg lagt inn en isolasjonsmengde på totalt 25cm

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

• Ventilasjon

Det er viktig og få ventilert boligen godt etter at den er renovert, dagens måte å bygge på gjør boligen veldig tett.
I beregningen for planlagte tiltak har jeg lagt inn at det monteres balansert ventilasjon, med roterende varmegjenvinner.

• Oppvarming

Det er lagt til grunn at oppvarmingen i boligen gjøres med varmepumpe, vedfyring, panelovner og varmekabler. I den grad det er mulig anbefaler jeg at det benyttes termostat styrte løsninger med tidsstyring.

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Slik ser energiberegningen for din bolig ut med overnevnte tiltak:

Energiberegning for Dalsvingen 9 B, 8618 MO I RANA, G.nr 17, B.nr 385, Bygn.nr 11988865

Energiberegning:	Varmetapstall, W/m² · K	Netto energibehov, kWh/m² · år	Oppvarming, andel fornybar	Energimerke
Tilstand før tiltak	1,64	266,59	39,26 %	F
Tilstand etter planlagte tiltak	0,89	151,43	36,33 %	C
Tilstand etter gjennomførte tiltak				

Kriterier for støtte:	Varmetapstall, W/m² · K	Netto energibehov, kWh/m² · år	Oppvarming, andel fornybar
Nivå 1	0,60	107,41	17,50 %
Nivå 2	0,81	132,41	17,50 %
Nivå 3	1,00	157,41	17,50 %

Forklaring:
Enkelte av kriteriene for støtte avhenger av boligens størrelse (areal - oppvarmet BRA). Kriteriene i denne tabellen er beregnet ut fra oppgitt areal for din bolig. I tillegg til disse kriteriene, krever Enova også at varmetapstallet reduseres med minst 30 % sammenlignet med boligens tilstand før tiltak.

Planlagte tiltak kvalifiserer til Enova-støtte, oppgradering av bolig nivå 3.

Som du kan se av tabellen kvalifiserer disse tiltakene til Enova-støtte i Nivå 3

Det vil da være mulig og få inntil 100 000kr i støtte for oppgradering av bygningskroppen.
Det vil også være mulig å få inntil 15000kr for montering av balansert ventilasjon
Du vil også kvalifisere til støtte på 5000 for å ha benyttet en kvalifisert Energirådgiver.

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

Du kan lese mer om dette på ENOVA.NO
https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/

Videre må jeg ha en befaring på huset i etterkant for å se til at jobben er utført som planlagt.
Jeg lager da en ny beregning av boligens energibehov etter tiltak.

Takk for oppdraget så langt og lykke til videre med byggingen

Ta gjerne kontakt på mail eller telefon for spørsmål!

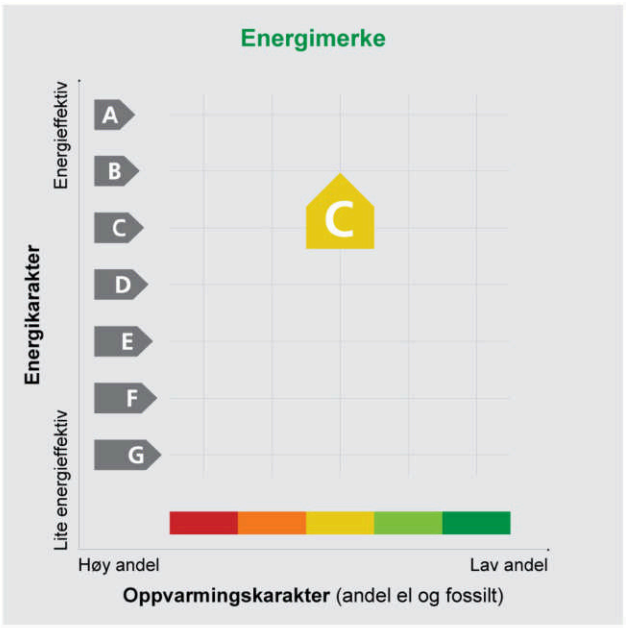
Mvh Aleksander Edvardsen

Tømrermester A.Edvardsen
Fjellvegen 25
8642 Finneidfjord

org. nr 820 972 902
aleksander@dinverdi.no
Tlf. 95856110

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsvingen 9 B
Postnr	8618
Sted	MO I RANA
Leilighetsnr.	
Gnr.	17
Bnr.	385
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11988865
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1310787
Dato	11.09.2021



Innmeldt av	Aleksander Edvardsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1967	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	216	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OPPUSSING Dalsvingen 9B

🏠 **Dokumentasjon – Oppussing og Vedlikehold**

Adresse: Dalsvingen 9B, 8618, Mo i Rana
Eier(e): Kent Andre Kilhavn og Anne Marit Stabforsmo
Periode for oppussing: Jan. 2021 – Jun 2024
Megler: Hans Christian Espenes, PrivatMegleren

---

1. **Inngang / Gang**
   - **År utført:** 2021
   - **Arbeid utført:** Nytt el anlegg, Ny ytterdør, isolering av vegger med 20cm glava + dampsperre og nye overflater av gips. Gjennomgående nytt gulv (enstavs høytrykkslaminat), varmefolie i gang. Elfa Skyvedørgarderobe montert.
   - **Utført av:** Egeninnsats + Snekkere
   - **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

---

2. **Stue**
   - **År utført:** 2021/2022
   - **Arbeid utført:** Nytt elanlegg i hele stuen, nye overflater, Gips tak og vegger, 20cm glava + dampsperre i alle vegger, nytt gulv Høytrykkslaminat Berry alloc, byttet til nye vinduer. Listefritt tak og rundt vindu (gulvlist/sokkellist).
   - **Utført av: egeninnsats, snekkere, malere og Elektriker(huseier)**
   - **Dokumentasjon:**
   - **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

---

3. **Kjøkken**
   - **År utført:** 2022
   - **Arbeid utført:** Nytt kjøkken fra Ikea, plasstilpasset hyller av Eik, nytt elanlegg og nye rør-i-rør og avløp. Flislagt på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenøy med benkeplate i stein. Integrerte hvitevarer.

- **Utført av**: egeninnsats, Elektriker(Huseier) og rørlegger (Haukland Rør AS)
- **Dokumentasjon:** samsvarsærklæringer

---

4. **Soverom 1**

   År utført: 2022

- **Arbeid utført:** Nye overflater, nytt elanlegg, dampsperre og 20cm isolasjon i ytterveggene og 10cm isolasjon i innerveggene. Samme gjennomgående Laminatgulv. Laget til Walk-in garderobe (Kvik innredning), vegghent skyvedør mellom soverom og walk in. Nye vinduer.
- **Utført av: Egeninnsats og elektriker**
- **Dokumentasjon:**
- **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

---

5. **Soverom 2**

- **År utført:** 2022
- **Arbeid utført:** Nye overflater, nytt elanlegg, dampsperre og 20cm isolasjon i ytterveggene og 10cm isolasjon i innerveggene. Samme gjennomgående Laminatgulv. Vindu skiftet.
- **Utført av:** Egeninnsats og elektriker
- **Dokumentasjon:**
- **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

---

6. **Soverom 3 (nede)**

- **År utført:** 2022
- **Arbeid utført:** Malte overflater, nytt elanlegg, lagt parkett på gulv, Vindu skiftet, byttet isolasjon I vindusvegg.
- **Utført av:** egeninnsats og elektriker
- **Dokumentasjon:**
- **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

□

---

7. Bad – 1. etasje

- **År utført:** 2022
- **Arbeid utført:** helt nytt bad, og fulgt dagens standard for våtrom. Baderomsplater på vegger og Fliser på gulv med varmekabler og flyteavretting under med fall mot sluk. Gips med våtromssparkel/maling i taket og nytt elanlegg

  Utført av: egeninnsats, rørlegger og elektriker (huseier)
- **Dokumentasjon:** Bilder, samsvarsærklæring.
- **Kommentar:** Ble utført sammen med totalrenovering

---

8. Leilighet

- **År utført:** 2023
- **Arbeid utført:** Her er det elektriske byttet ut i hele leiligheten, satt opp en underfordeling med minusmåler, montert varmepumpe, lagt flis i gang, montert støydempende himling med lydbøyler og dobbel gips I alle rom utenom bad. Laget bod mellom soverom og hoveddel, deler bod med leietaker, er byttet vinduer og ytterdør der også. Boret inn ekstra ventil I stue.
- **Utført av: egeninnsats, elektriker**
- **Dokumentasjon:**
- **Kommentar:**

---

9. Kjeller / Loft / Boder/Garasje

- **År utført:** 2022
- **Arbeid utført:** Montert varmvannsbereder for leilighet, Balansert ventilasjon på loft, Skiftet Isolasjon på kaldloft. Montert Elbillader I garasje, montert varmepumpe I garasje. □
- **Utført av: egeninnsats**
- **Dokumentasjon:**
- **Kommentar:**

10. Utvendig arbeid

- **Tak:** 2016 av tidliger eier
- **Fasade / maling:** Fasadeendring utført, alt nytt fra yttervegg til innervegger, 20 cm isolasjon i trevegger, samt 25cm i tak . Grunnmur fremsiden og delvis røstveggene er isolert med 5 cm. Er orginalt 10 cm på innsiden.
- **Vinduer / dører:** Skiftet til Alukledde vindu, 2 lags vindu, skyvdør 3 lags. Ytterdører også skiftet

  Drenering / terrasse / hage: Terasse bygd I 2023-2025, en del ble bygd I 2023, samt ble fullført I 2025, Drenering har ikke vært ett problem, veit at tomt er drenert en gang på 90 tallet, men kjenner ikke til detaljer rundt drenering.

  Utført av: Snekkere(Storeng bygg) og Egeninnsats
- **Dokumentasjon:**

---

11. Tekniske installasjoner

- **Elektrisk anlegg:** 2022-2025, Kent Andre Kilhavn, Installatør Eirik Johannesen Elektro, samsvarserklæring (mangler signatur, men blir levert over helgen) Alt er skiftet ut.
- **Rør / VVS:** 2022, Adrian Haukeland, samsvarserklæring Er skiftet en del I teknisk rom også.
- **Kommentar:** Hele 1.etg i huset har rør i rør system.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kent Andre Kilhavn	Anne Marit Stabforsmo

Gateadresse
Dalsvingen 9B

Poststed	Postnr
MO I RANA	8618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90601732

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260059

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørarbeid og elektrisk utfør av faglært. Resten av huseier selv og snekker.
Arbeid utført av	Haukeland rør/Pluggen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet renovert, støpt nye varmekabler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fasadeendring og bruksendring av hus ble gjort. Bad ble renovert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har skiftet vannrør og avløp i 1. etg, samt en del nede i teknisk rom.
Arbeid utført av	Haukeland rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg som elektriker har installert alt elektrisk i bolig, og hatt Installatør som har godkjennt alt. Ventilasjon er levert av Rana Kulde, og montert av huseier. Oljetank ute var fjernet før jeg flyttet inn.
Arbeid utført av	Pluggen Elektro som el ansvarlig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er monter Elbillader i garasje.

Document reference: 114260059

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele huset renovert av Storeng bygg i 2021. Tak ble skiftet i 2016 av tidligere eier. Veranda satt opp av huseier, innfesting i hus gjort av Storeng bygg
Arbeid utført av	Storeng bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleie del nede, ikke egen boenhet, men godkjente oppholdsrom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjennt som oppholdsrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260059

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Andre Kilhavn	4db0a9e948ae58ee6ef3 0cee9775cb83f4f87cc1	17.02.2026 19:40:20 UTC	Signer authenticated by One time code

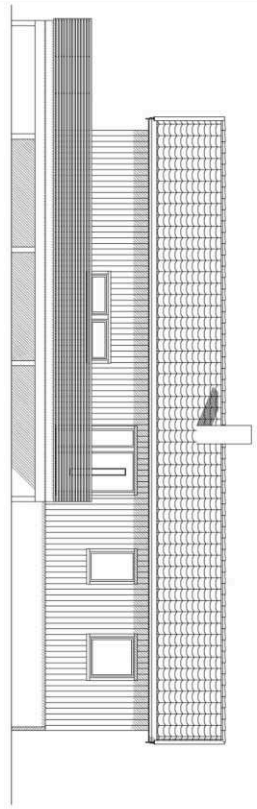
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Stabforsmo	89623981cf2e51384efbd4 f6975e229cf3b7526e	17.02.2026 19:50:14 UTC	Signer authenticated by One time code

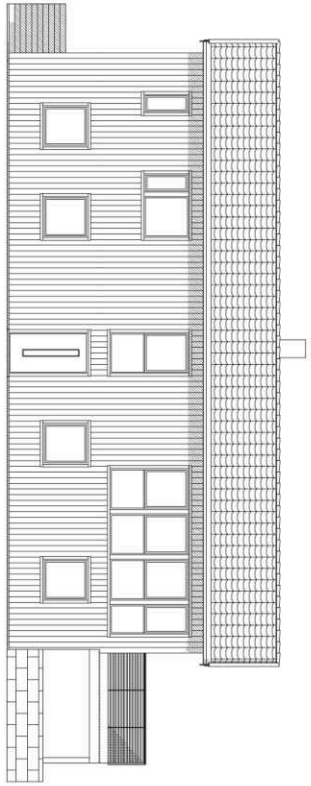
Document reference: 114260059

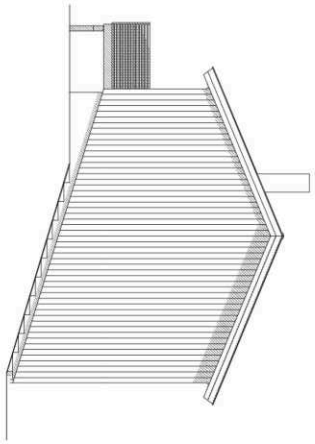
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

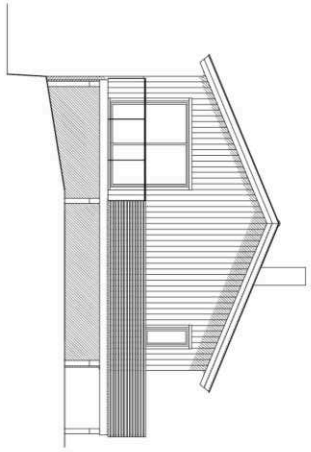
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer









Data Design System

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

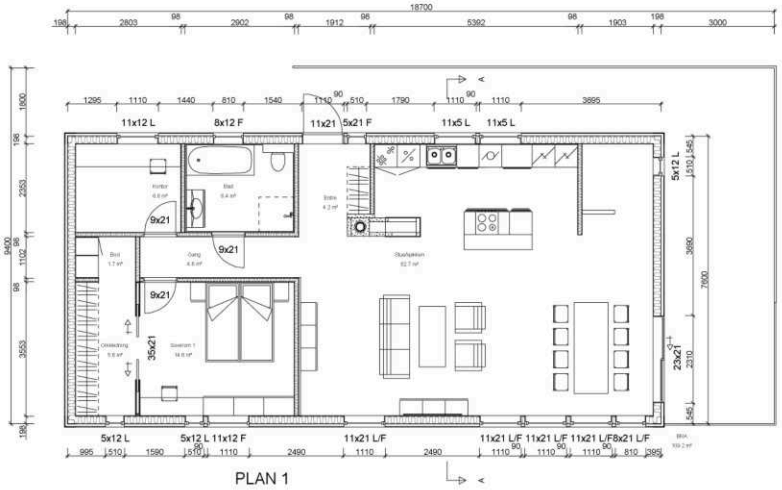
Kent A. Kilhavn

Fasader

Dalsvingen 9B, 8618 Mo i Rana

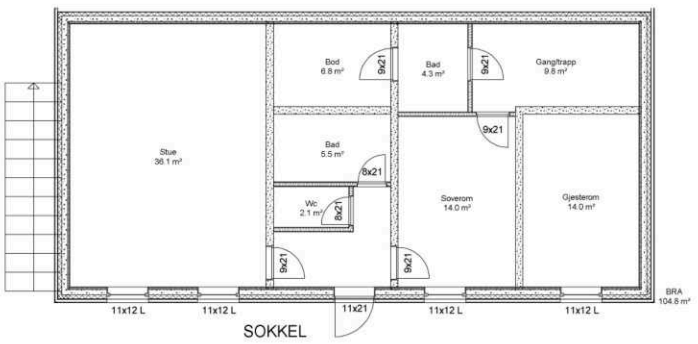
TEGN.	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
AMF	KAK01	17	385
GODKJ.	TEGN. NR.	KOMMUNE:	
DATO 23.11.2020	502	Rana	
	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

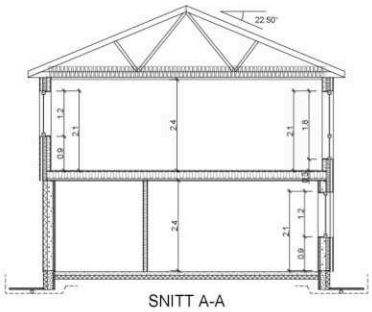


PLAN 1

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Underetasje	104.5	104.5
1. etasje	109.2	109.2
SUM :	213.7	213.7



SOKKEL



SNITT A-A

DATA DESIGN SYSTEM

REV | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO

TEGN AMF | GODKJ.

Kent A. Kilhavn

Plan og snitt

Dalsvingen 9B, 8618 Mo i Rana

PROSJ.NR. KAK01 | G.NR. 17 | B.NR. 385

TEGN. NR. 501 | MÅL 1 : 100 | DATO 23.11.2020 | KOMMUNE: Rana

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IkkeHarGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Kent A. Kilhavn

Perspektiver

Dalsvingen 9B, 8618 Mo i Rana

TEGN. AMF	PROSJ.NR. KAK01	G.NR. 17	B.NR. 385	
GODKJ.	TEGN. NR. 503	KOMMUNE: Rana		
DATO 23.11.2020	MÅL 1 :			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

Rana kommune

Kent Andre Kilhavn
Dalsvingen 9 B
8618 MO I RANA

Mo i Rana, 15.05.2023

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2020/179-11	17/385	BSAK/1-14602	

Ferdigattest - innbygging veranda, bruksendring og fasade endring - Dalsvingen 9B - 17/385

Rana kommune godkjenner søknaden din om ferdigattest for innbygging av veranda, bruksendring og fasade endring.

Vi godkjenner søknaden fordi

- du har bekreftet at de kravene og betingelsene som ble stilt da du fikk tillatelsen er oppfylt
- du har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Tillatelsen er gitt med grunnlag i disse tegningene

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjon	Revisjonsdato
Plan og snitt	501	23.11.2020	*Påført trapp + dør sov i sokkel. Veranda utgår	Mottatt 22.01.2021
Fasader	502	23.11.2020	*Veranda utgår	Mottatt 22.01.2021

Vi minner om

at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til. Det presiseres at veranda som fremkommer av mottatte tegninger, ikke er omsøkt og er heller ikke en del av ferdigattesten.

Du kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2020/179.

Her finner du mer informasjon om klageretten.

Du har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på Lovdata og Direktoratet for byggkvalitet.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2020/179.

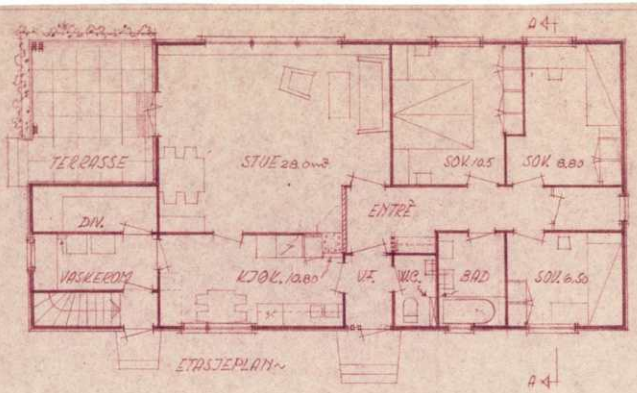
Med vennlig hilsen

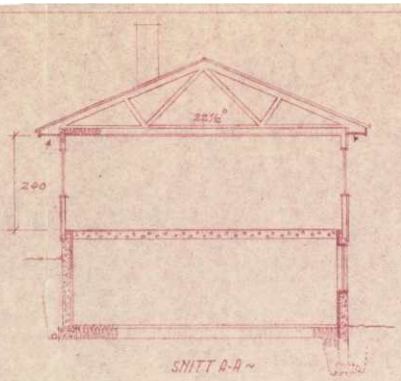
Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
Seksjon for byggesak

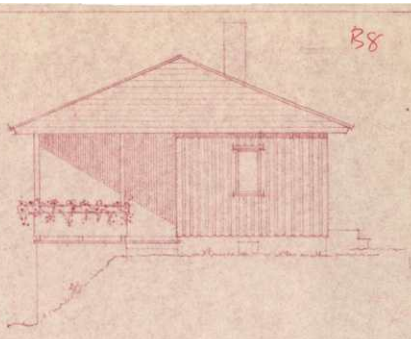
Morten Growen
Saksbehandler

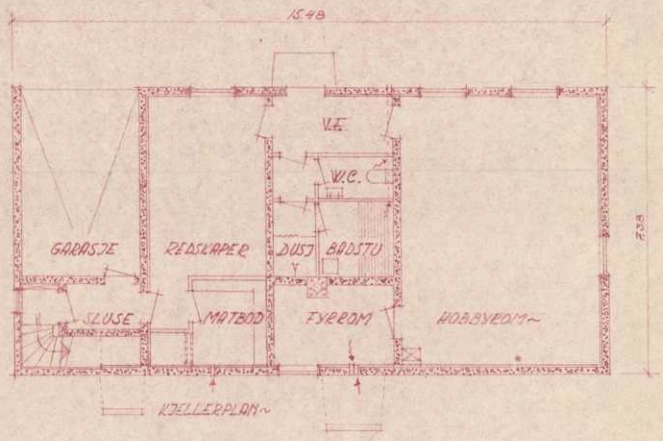
Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

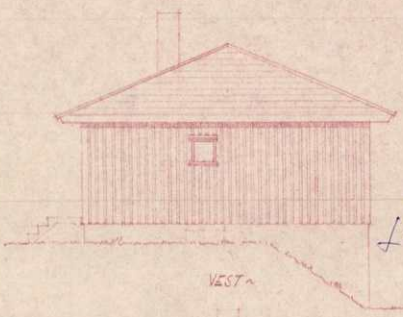
B8

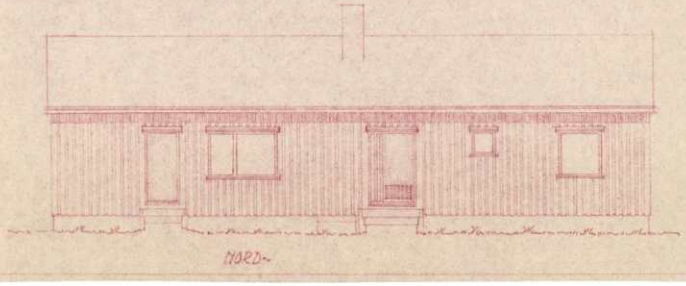


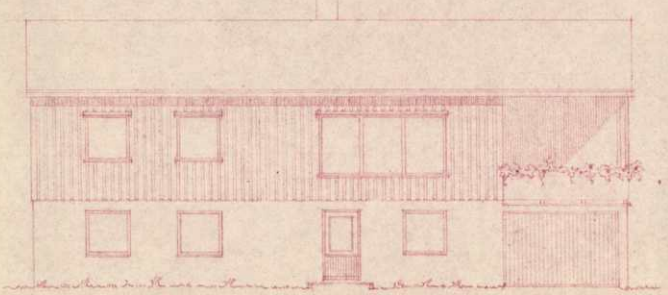












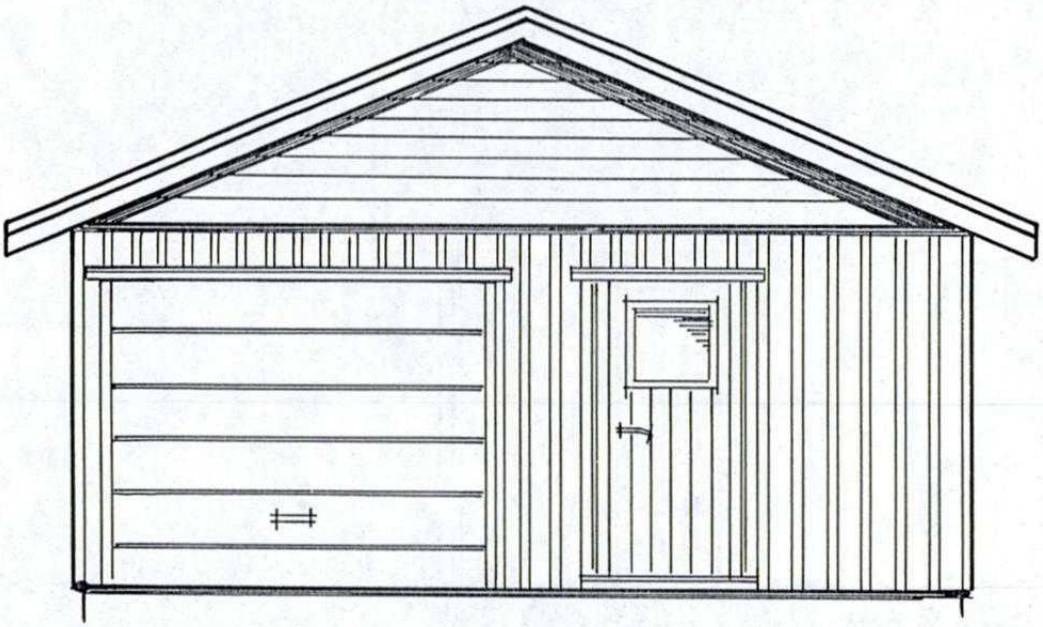
41 6 C C / 6773340
Geomatikk
17/385 BYG B8

Søk 92/67 behandlet av RANA BYGNINGSRÅD
I møte 11/5-67
Vedtak Godkjent m/ Halvtak
Bygningssjef H.C.

BYGGHERRE: HALDOR JOHANSEN.	A/S RANAHUS - MO I RANA - TLF. 51766.	TEGNING NR.
ADR: ANDFISKÅ, MO. TLF. 68141	TYPE: RANABO M/ KJELLERPLAN.	M = 1:100.
BYGGEPLASS: ANDFISKÅ.	PLANER, SNITT OG FASADER.	DATO: 23-2-67.

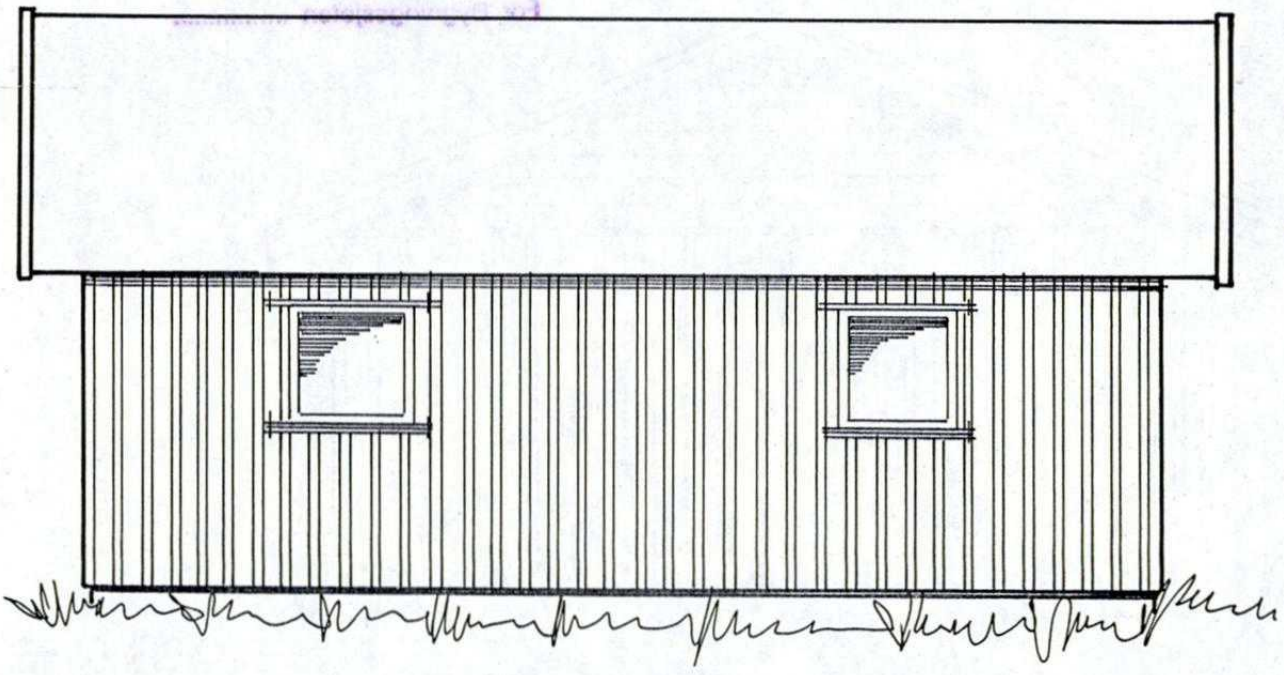
GARAGE FOR HELGE JOHANSEN

416C2/6773330
Geomatikk
17/385 BYG B8



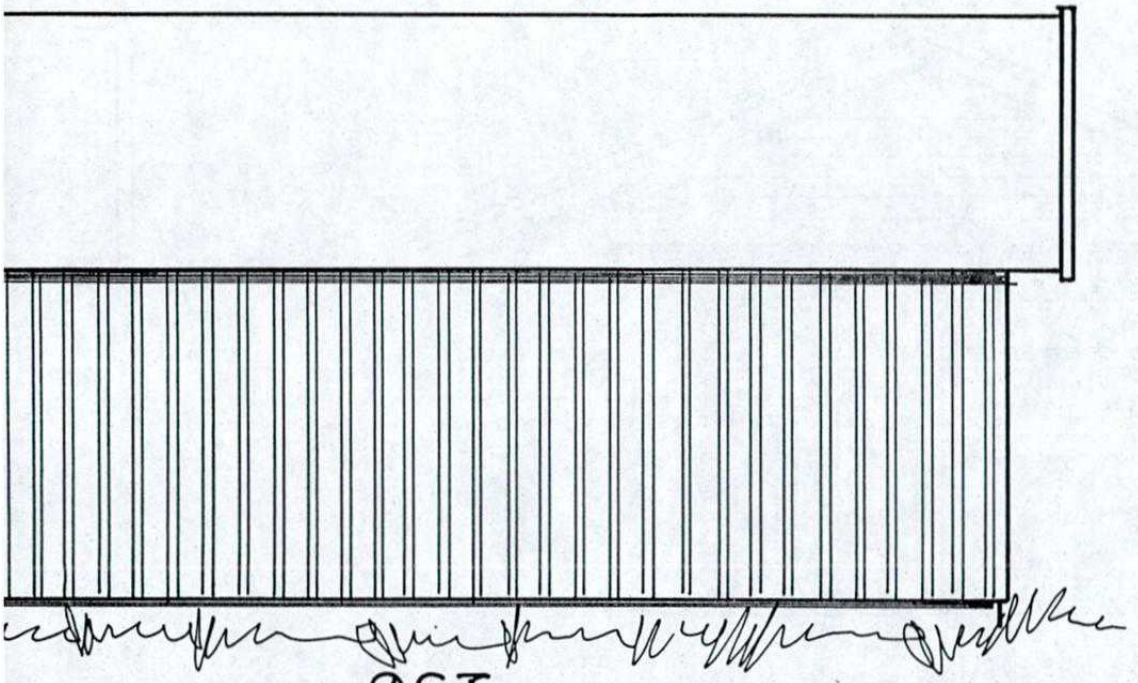
NORD

Sak: Ref 189 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 14/7-89
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen



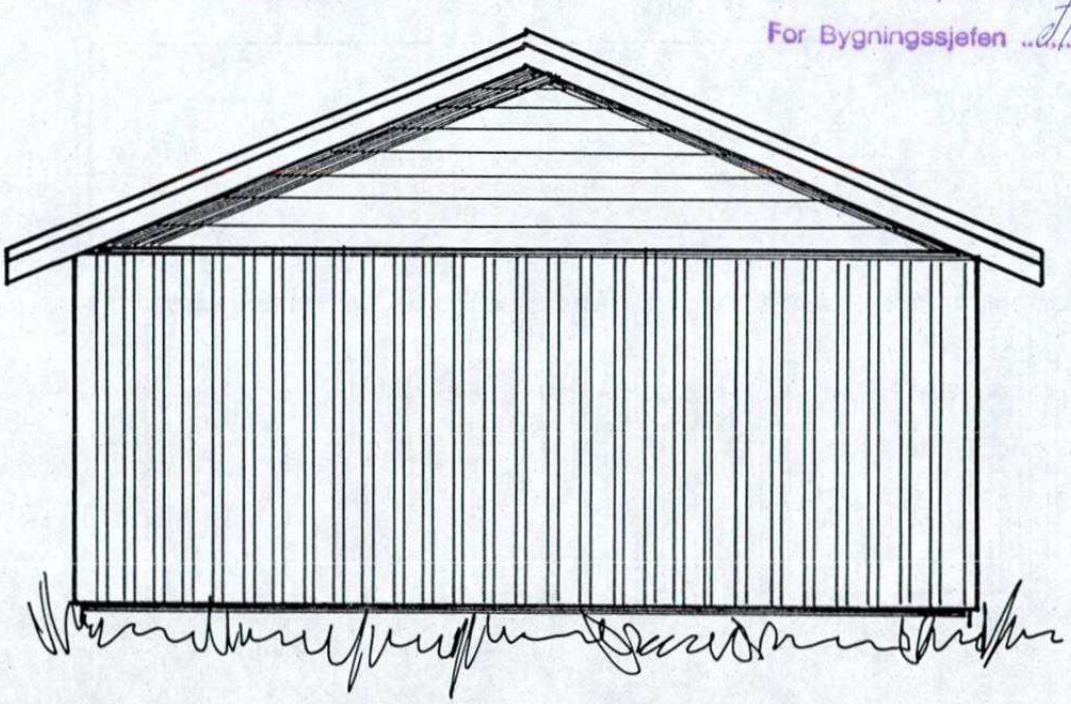
VEST

L: BREDDE 6METER LENGDE 7,2METER



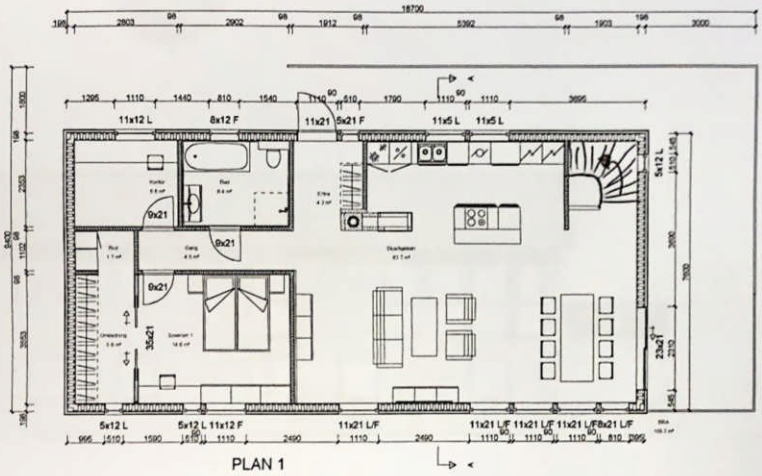
ØST

Sak Ref. /89 behandlet av
RANA BYGN...
I møte 17/7-89
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen ...



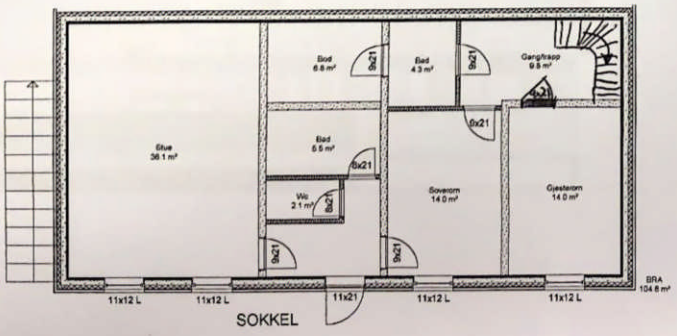
SØR

13-06-89
T.HELLAND

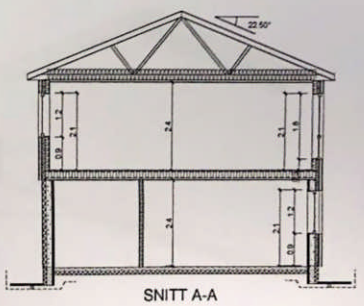


PLAN 1

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Underetasje	104.5	104.5
1. etasje	109.2	109.2
SUM :	213.7	213.7



SOKKEL



SNITT A-A

DATA DESIGN SYSTEM

REV | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN | DATO

Kent A. Kilhavn

Dalsvingen 9B, 8618 Mo i Rana

Plan og snitt

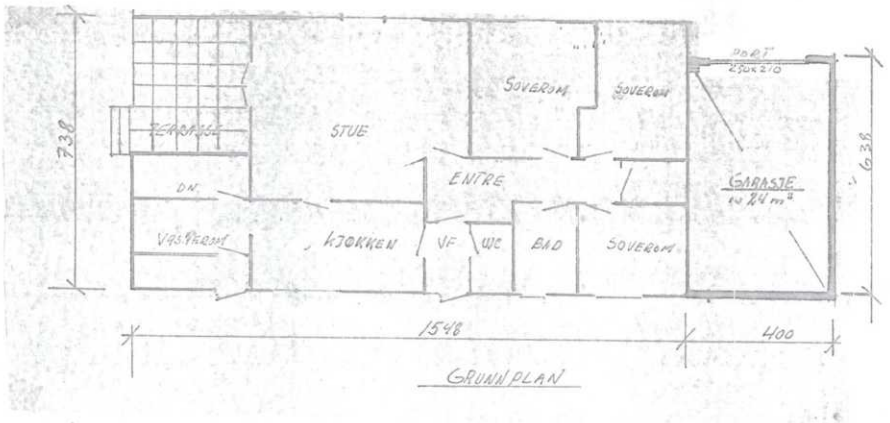
TEGN AMF | GODKJ. | DATO 23.11.2020

PROSJ NR. KAK01 | TEGN NR. 501 | MÅL 1 : 100

G.NR. 17 | B.NR. 385 | KOMMUNE: Rana

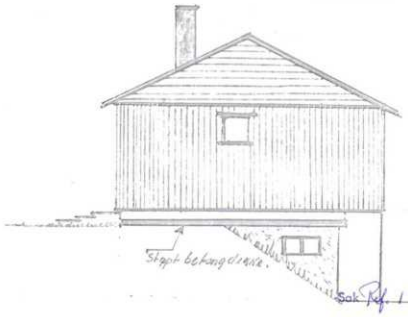
TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN UTTRYKSLIG SAMTYKKE FRA ARKITEKT (ROM Idehus)Dyrgaven AS RAE MEDLEMMER I

4166C6/6773334
17/385 BYG B8
Geomatikk

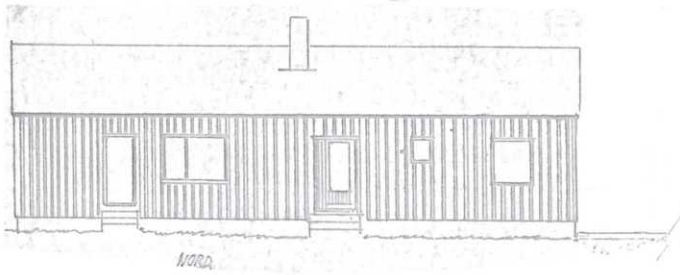


GRUNNPLAN

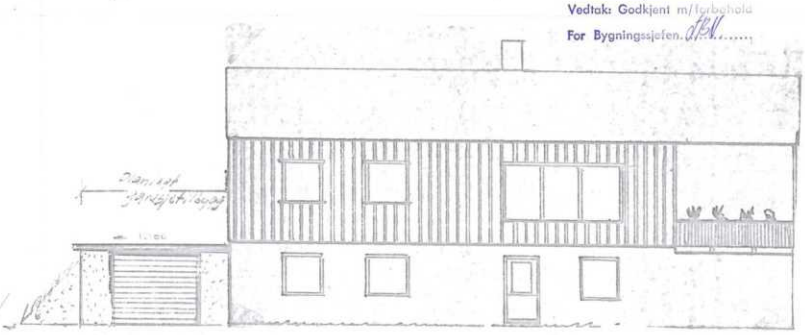
FASADE VEST M=1:100



Søk. nr. 179 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 21/5-79
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen



NORD



SYD

ENEBOLIG FOR HELGE JOHANSEN
TILBYGG FOR GARASJE
ANDØYNÅ

Målestokk 1:100
Tegn. EJ 17/9-78
Trase
Kontr.
Erstatning for

4 1 6 C 8 / 6773336 Geomatikk
17/385 BYG B1

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr. .....

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

Det bevitnes at det for herr ..Halder Johansen.....

utførte byggearbeide på tomt ..Dalsvingen 4, Åga.....

b.nr. .....

nemlig .....enebolig.....

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjen tående arbeider:
1. Rekkverk altan. Søyle under takframspring.
2. Utvendig trapp. Taknedløp.
3. Rekkverk kjellertrapp. Mont. av lys og div. puss i kjeller.
4. Avtrekk vaskerom, friskluftinntak bad/w.c., ventil garasje.

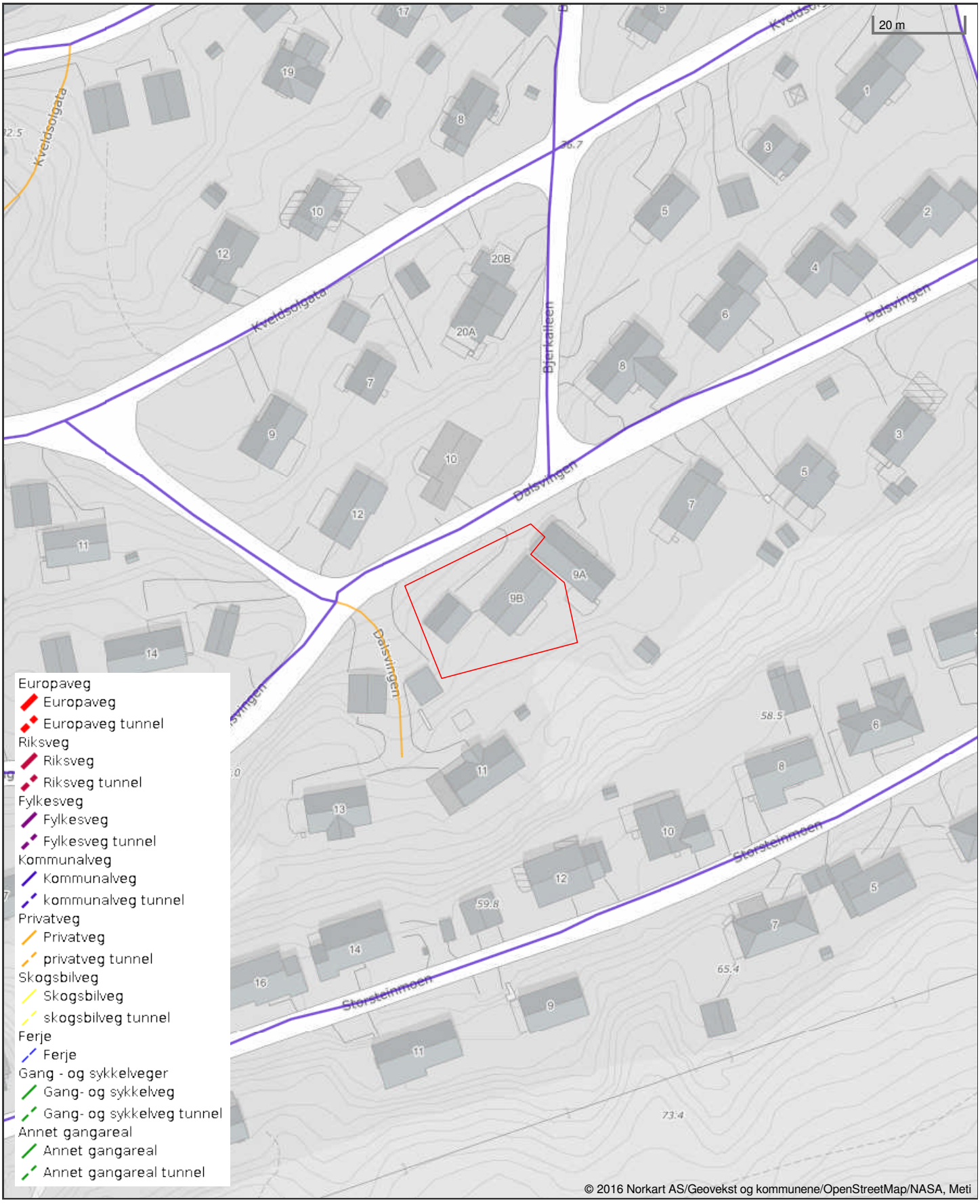
RANA BYGNINGSVESEN, den 29.november 1967

Arne Lindeberg
bygningssjef

T. Berg Nilsen

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 17/385//



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.

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *18.02.2026*

Kommune:	1833	**Gnr:**	17	**Bnr:**	385	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Dalsvingen 9B								

Bestilt produkt Restanser renovasjon/septik

RESTANSER PR. I DAG	**Forfallsdato**	**Beløp**
Utestående pr. i dag renovasjon/septik(ikke forfalt)	19.02.2026	kr 1 885,75
Restanser renovasjon/septik(forfalt)		kr 0,00
Sendt til inkasso - Intrum		kr 0,00

Krav ikke sendt Intrum betales til:

Bankkonto	4516 35 96338
KID ikke forfalt	00658170105619379
KID forfalt	

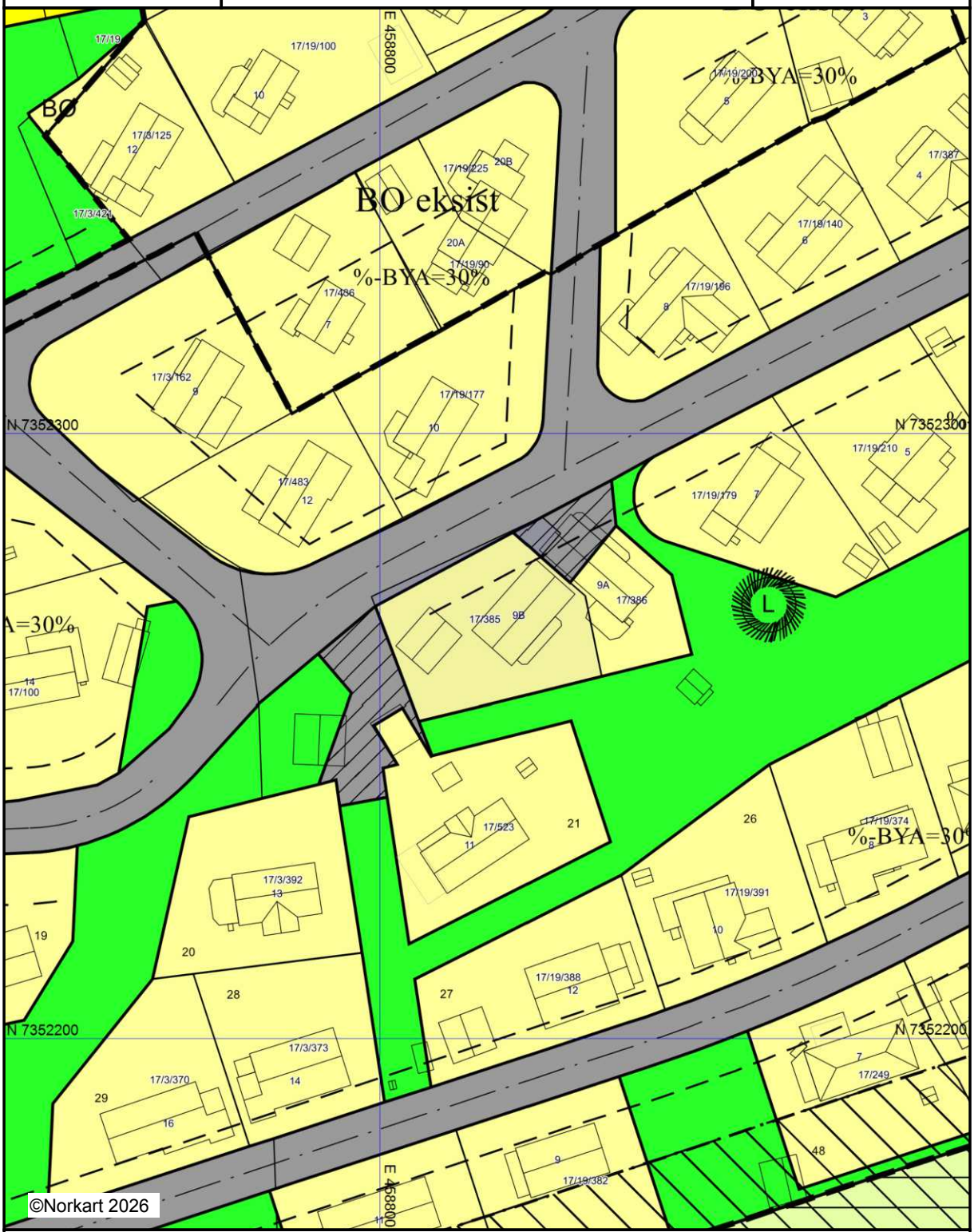
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/385
Adresse: Dalsvingen 9B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

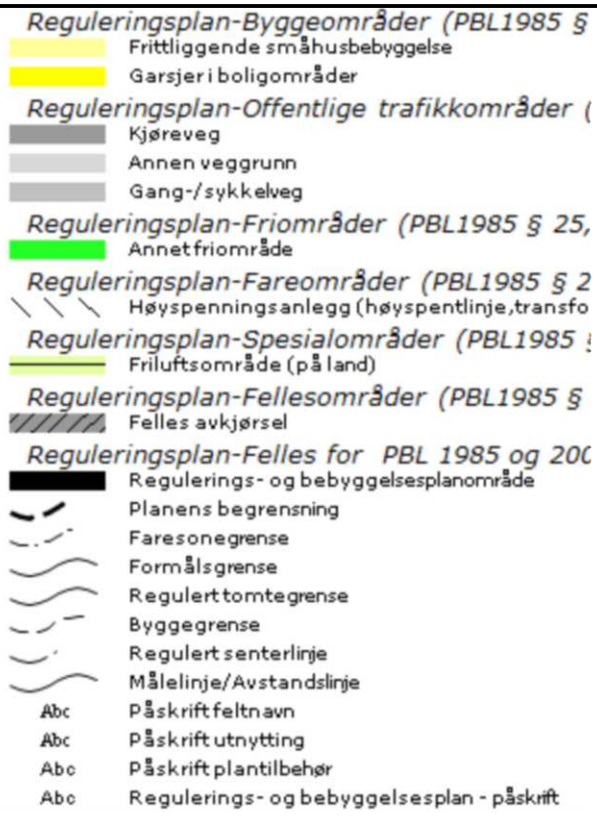
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



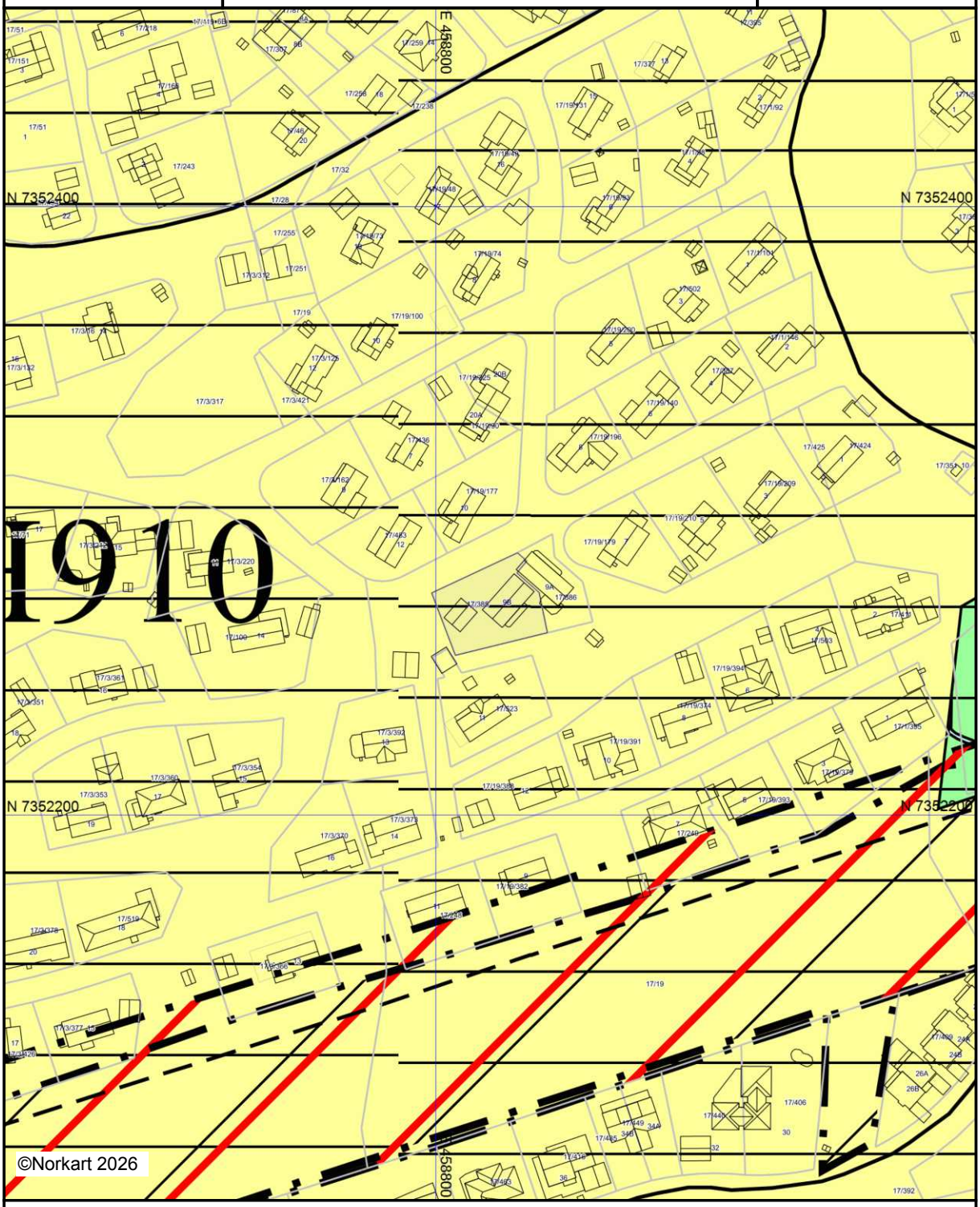
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/385
Adresse: Dalsvingen 9B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

RANA KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORSTEINMOEN – HESTGJERDET, ÅGÅ

§ 1.

a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er bebyggelsen vist med symboler.
b. Ingen bygning kan plasseres slik at de viste byggegrenser overskrides.

§ 2.

a. Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i 1 etasje. 1-etasjes hus m/sokkel kan innredes innenfor rammen bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget passer for det. For frittliggende småhusbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18m^2 per biloppstillingsplass.

   (rev. 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

b. Gesimshøyder må ikke overstige 4 m for hus i en etasje uten underetasje, og 6 m for hus i en etasje med underetasje. Høyde fra ferdig terreng til murkrone må ved terrengets høyeste punkt langs muren ikke overstige 60 cm.

§ 3.

I friområdene tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er nødvendige bygninger, som leskur o.l. på lekeområdene. Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).

Trafokiosker, som er nødvendige for bebyggelsen, kan bygningsrådet godkjenne plassert innenfor friområdene, men de skal fortrinnsvis søkes plasser i tilknytning til annen bebyggelse.

(rev 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

§ 4.

a. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal vedlegges kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes lagt. Situasjonskartet skal også vise garasjeplasseringen og størrelsen på garasjen. Dette gjelder selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som våningshuset.
b. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.
c. Garasjer skal bygges i eller i tilknytning til våningshuset, enten i sokkeletasje eller i tilbygg som harmonerer med huset og den øvrige bebyggelse. Grunnflata til garasjer og uthus må ikke overstige 50 m^2.

Der hvor atkomst- eller terrengforholdene ikke gjøre det mulig å bygge garasje i eller i tilknytning til bolighuset, kan den oppføres frittliggende etter godkjenning av bygningsrådet, fortrinnsvis slik det er vist på reguleringsplanen.

Bygningsrådet kan fravike denne bestemmelse i spesielle tilfeller der det finnet det ubetenkelig.

(rev. 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

§ 5.

På tomten tillates gjerder med inntil 65 cm høyde, eventuell støpt sokkel ikke medregnet. Gjerders utførelses, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Tørkestativ, permanente oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 7.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, må det ikke etableres private servitutter som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 19. mars 1976

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 17/385
Adresse: Dalsvingen 9B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsvingen 9B, 8618 Mo I Rana
Gnr. 17, Bnr. 385, Rana kommune.

Oppdragsnummer:
114260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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