

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Vatnaveien 110

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

PRISANTYDNING

kr 1 475 000

BRA-I/BRA TOTAL

53/76 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Plantegning
6	Informasjon om eiendommen
19	Vedlegg
71	Bilder



Finn Hugo Amundsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

finn.amundsen@dnbeiendom.no

M: +47 941 48 677

Vatnaveien 110

Trivelig fritidseiendom i naturskjønne omgivelser | Innlagt strøm | Sørvestvendt terrasse | Anneks og vedbod

VELKOMMEN TIL VATNAVEIEN 110

Eiendommen ligger på ca. 260 m.o.h. i landlige og naturskjønne omgivelser ved Andfiskvatnet i Rana kommune, om lag 8 km. rett sør for Mo i Rana. Fantastisk utsikt mot omkringliggende fjell og naturområder. Eiendommen har adkomst via privat stikkvei.

Fritidsboligen er jevnlig og godt vedlikeholdt og holder generelt normal standard. Med trepanel på vegger og i himlingen får du den gode hyttefølelsen. Den ble modernisert i 2020/21 med renoverert terrasse og fasade. Innlagt strøm. Peisovn avgir god varme på kjøligere dager og skaper en ekstra lun tilværelse!

Romslig, sørvestvendt terrasse ved inngangspartiet. Terrassen har et bruksareal på hele 28 kvm. Her kan tilværelsen med gode sol- og utsiktsforhold, virkelig nytes til det fulle.

Frittliggende anneks (2016) og vedbod.

Velkommen til visning

PRISANTYDNING

kr 1 475 000

BRA-I***

53 m²

BRA TOTAL ***

76 m²

TOMT

festet

OMKOSTNINGER*

kr 38 115

TOTALPRIS**

kr 1 513 115

ANTALL SOVEROM

2

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
 ** Hvis salg til prisantydning
 *** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Plantegning.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Vatnaveien 110

Postnummer

8618

Poststed

Mo i rana

Kommune

Rana

Kommunennummer

1833

Matrikkel

Gnr. 19, bnr. 22, fnr. 2

Boligtype

Fritidseiendom

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 28 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod.

Standard

Fritidsboligen har ukjent byggeår. Modernisert og oppgradert i 2020/21. Den har innlagt strøm. Ikke offentlig vann og avløp - se pkt. vei, vann og avløp i salgsoppgaven for nærmere informasjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og fritidsboligen holder generelt normal standard.

Anneks er oppført i ca. 2006. Annekset fremstår som normalt godt vedlikeholdt, ferdigstillelse bør påregnes.

Bod har ukjent byggeår. Boden fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Romslig, sørvestvendt terrasse ved inngangspartiet. Terrassen har et bruksareal på hele 28 kvm. Her kan tilværelsen med gode sol- og utsiktsforhold, virkelig nytes til det fulle.

Velkommen inn!

Entréen gir en fin smakebit av fritidsboligen standard.

Trivelig stue med åpen planløsning mot kjøkkenet. Trepanel på veggene og i himlingen skaper en lun atmosfære. Her får du lett den ekte hyttefølelsen! Den høye himlingen og godt med naturlig lysinnslipp, gjør rommet ekstra lyst og luftig. Rommets utforming gjør det enkelt å innrede i 2 soner, med stue og spisestue/kjøkken. Den åpne planløsningen gjør dette til et herlig, sosialt allrom! Peisovnen montert i rommet avgir den lune, gode varme på kjøligere dager!

Tidløst og funksjonelt kjøkken. Innredning fra 2020 med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr og induksjonstopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vedrørende hvitevarer - se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Fritidsboligen har ett rom som i dag benyttes som "bad/stellerom". I dette rommet er det montert ett dusjkabinett uten fast vanntilkobling. Rommet har ingen sluk eller faste vanninstallasjoner, og er derfor ikke å betrakte som våtrom etter TEK 17 § 13-15.

Gulvet er tekket med vinylbelegg, vegger og himling med malte panelplater. Rommet har ingen sluk, gråvann ledes ut i terrenget - se pkt. vei, vann og avløp for nærmere informasjon. Ingen ventilasjon.

Bad/stellerom har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og elektrisk forbreningstoalett av typen Cinderella.

Fritidsboligen inneholder 2 soverom. Det finnes plass for å kunne innrede med dobbelseng på begge soverommene.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, tregulv og laminat.

Vegger: Trepanel.

Himlinger: Trepanel.

Teknisk:

- Vannledninger av plast.

- Avløpsrør av plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Tesy plassert i entréen.

- El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverommet.

- Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav og et for lite brannslukningsapparatet iht. forskriftskrav.

Moderniseringer og påkostninger

2021 Modernisering - Renoverter terrasse, ref. egenerklæring.

2020 Modernisering - Fasade renoverter, ref. egenerklæring.

Selger opplyser at det i 2020 ble foretatt bl.a. skifte av vegger, gulv og kjøkken innvendig. Mesteparten av isolasjon ble skiftet og kledning ute er byttet. Anneks oppført i 2016/17.

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport datert 03.04.2024 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Grunnforhold:

Byggegrunn av ukjente masser. Eiendommen ligger i ett skrånende terreng.

Grunnmur og fundament:

Boligen er fundamentert på naturstein, betongblokker og støpte betongfundamenter.

Krypkjeller:

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv

Drenering:

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

Veggkonstruksjon og utvendige fasade:

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

Takkonstruksjon/Loft og taktekking:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Taket er teknet med lakkerte takplater av stål.

Renner, nedløp og beslag:

Renner og nedløp av lakkert metall.

Pipe og ildsted:

Fritidsboligen har en innvendig stålpipesom strekker seg over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved takstmannens befaring.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille av trebjelkelag (stubbelloftskonstruksjon).

Vinduer og dører:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrasse, balkonger, trapper ol.:

Terrasse på ca. 28 m² med liggende spile rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Trapp av tre til terrassen.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 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.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Konstruksjonen er delvis isolert med plastisolasjon, plastisolasjon smelter ved oppvarming og kan spre brann ved at isolasjonen smelter, drypper og renner.

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. Isolasjonen bør byttes ut eller tildekket med et ubrennbart eller begrenset brennbart materiale. Kostnadsestimatet settes for å bytte ut isolasjonen.

Pipe og ildsted

Det er avvik: Tidligere elementpipe er revet og stålpipen er montert av eier, endring/montering av ny pipe og ildsted er ikke meldt inn til kommunen. Pipen er ikke feiet eller har blitt kontrollert av kommunen.

Konsekvens/tiltak: Montering av nytt pipeløp må søkes om til kommunen.

Krypkjeller

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak: Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Avtrekk stue/kjøkken

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger

Det er avvik: Vann mellom vanntank i gang og kjøkken har fryst noen ganger på vinteren, men det har vært enkelt å tine dette opp. Har ikke ført til noe skade på rør, opplyser eier.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk.

Ventilasjon

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

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Enkelte fundamenter anses som provisoriske.

Konsekvens/tiltak: Enkelte fundamenter bør forsterkes/utbedres.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

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

Elektrisk anlegg

Utette gjennomføringer i sikringsskapet.

Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Svar: Ja. Brannslukningsapparatet er for lite.

Innhold

Fritidsboligen strekker seg over ett plan og inneholder følgende:

Entré, stue/kjøkken, bad/stellerom og 2 soverom.

I tillegg er det oppført et frittliggende anneks med et bruksareal på 15 kvm. som inneholder 2 rom samt en frittliggende vedbod.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takstmann

MoTakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festet, solrik og skrånende naturtomt med flotte utsiktsforhold. Punktfeste.

Det som særtegnert et punkt feste er at det ikke har eiendomsgrenser (eller rettighetsgrenser) i marken.

Eiendommen er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Når det gjelder areal, gjelder Lov om tomtefeste, §16. Fysisk råderett tredje punktum.

§ 16.Fysisk råderett

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punkt feste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Det foreligger tinglyst festekontrakten for gnr. 19 bnr. 22 . fnr. 2. Kjøper vedtar denne som bindende for seg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

I Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana (planid.KA2023) ikrafttredelse 21.06.2023 er området avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag-nåværende, , og dens bestemmelser er gjeldende.

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner:

H110_1 - Nedslagsfelt drikkevann

Meglers kommentar:

Innenfor disse områdene skal det vises spesiell varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing. Dette gjelder også vannverk i nabokommunen(e), hvor deler av nedslagsfeltet ligger innenfor Rana (Einmoen vannverk, Nesna kommune). Med flere bestemmelser.

H520_2 - Hensyn reindrift

Meglers kommentar: Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Kommunen skal ha en streng praksis innenfor LNRF-områder til bygging og deling. Det tillates vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk.

Tilrettelegging for friluftsinnteresser må ikke forstyrre reinen.

Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.

Tiltak som reverserer arealinngrep tillates. Et eksempel på dette er flytting av anleggsvegen over Umskardet til Umbukta-Langtjønnna.

Ifølge kommunen er det ikke igangsatt planleggingsarbeid og det eksisterer ingen planforslag som inkluderer / berører eiendommen.

Plankart følger salgsoppgaven. Kopi av kommuneplan / reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen. Boligen er registrert som "tatt i bruk 31.03.2006" med bygningsnummer 20325690 i matrikkelen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på oppført annekset. Annekset er registrert som "tatt i bruk 31.03.2006" med bygningsnummer 20325704 i matrikkelen. Oppført bod er ikke byggemeldt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998:

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader.

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

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet

som meldesaker. innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Det foreligger udaterte bygningstegninger av fritidsboligen. Disse stemmer ikke overens med

dagens situasjon/planløsning.

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

- Hytten er tilbygd og renovert. Bygningstegningene stemmer ikke med dagens utforming eller bruk.
 - Rommene på tegningene er ikke navngitt. Det er dermed ukjent for megler om bruken er i samsvar med hva som evt. opprinnelig var byggemeldt.
- Tegningene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke bygningstegninger av anneks og bod.

Tidligere elementpipe er revet og stålpipen er montert av eier, endring/montering av ny pipe og ildsted er ikke meldt inn til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle evt. ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen (1833/19/22/2) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser::

11.05.1964 - Dokumentnr: 1645 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM ADKOMSTRETT

11.05.1964 - Dokumentnr: 1645 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANNRETT

Heftelser i festerett:

11.05.1964 - Dokumentnr: 1645 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
BESTEMMELSER OM ADKOMSTRETT

11.05.1964 - Dokumentnr: 1645 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
BESTEMMELSER OM VANNRETT

11.05.1964 - Dokumentnr: 1645 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei. Veien må brøytes selv om vinteren.

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og er ikke koblet til avløp.

Den har en tank som kan fylles manuelt. Tanken er koblet på en varmtvannstank.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten hvor vannet blir hentet fra. Det oppfordres til å sjekke status på vannkvalitet ved vannprøver samt sjekke om det foreligger pålegg om offentlig tilkobling.

Gråvann blir ført i rør under bakken et stykke bort fra hytten, det foreligger ingen tillatelse fra

kommunen til utslipp av gråvann.

Det er montert elektrisk forbrenningstoalett av typen Cinderella.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå.

TV/Internett/Bredbånd

Fritidsboligen har i dag internett fra telemix.

Radonmåling

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Bygget er oppført på peler, og har god luftgjennomstrømning under boligen. Radonmåling vil derfor ikke være relevant på denne boligen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det er lagt rør synlig på vegg fra tank i gang til badservant og dusj, og rør i rør fra gang i golv til kjøkken.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Vann mellom vanntank i gang og kjøkken har fryst noen ganger på vinteren, men det har vært enkelt å tine dette opp. Har ikke ført til noe skade på rør.

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: Har vært gjort sjekk i senere tid av el-istallasjoner, samt noen installasjoner av en pensjonert elektriker.

Arbeid utført av: Esi A/S.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasse er renoverert i 2021 og fasade er renoverert i 2020.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Foreligger ingen ferdigattest på eiendommen.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med vedfyring samt elektrisitet.

Peisovn er montert i stue/kjøkken.

Fritidsboligen har i følge opplysninger fra kommunen så langt ikke hatt besøkt av feietjenesten. Det er mulig å få gjennomført feiing og tilsyn med fyringsanlegg på henvendelse til feietjenesten. Tidligere elementpipe er revet og stålpipen er montert av eier, endring/montering av ny pipe og ildsted er ikke meldt inn til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Eieren har energimerket fritidsboligen og den har oppnådd energikarakter E, og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Energimerket angir boligens energistandard og består av energikarakter og oppvarmingskarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er inkludert oppvarmingsanlegget. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel olje og rød farge angir høy andel av olje eller gass.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 475 000

Omkostninger

Kr 38 115

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 36 875,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 500,-

Tinglysning av pantedok.: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Omkostninger: kr 38 115,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 1 513 115

Kommunale avgifter

Kr 1 075

Info kommunale avgifter

Fritidsrenovasjon årsgebyr: kr 1 075,-

Ingen andre gebyrer registrert på eiendommen iflg. Rana kommune.

Gebyr i 2024 for feiing og tilsyn (eier må selv ta kontakt med feiervesenet):

Feiing: kr. 1066 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 1066 pr. bruksenhet.

Kommunale avgifter år

2024

Område

Beliggenhet

Eiendommen ligger på ca. 260 m.o.h. i landlige og naturskjønne omgivelser ved Andfiskvatnet i Rana kommune, om lag 8 km. rett sør for Mo i Rana. Fantastisk utsikt mot omkringliggende fjell og naturområde. Området har spredt hyttebebyggelse og enkelte bondegårder.

I Åga-/Hauknesområdet finnes skole, barnehager, matbutikk, idrettsplass, lysløype samt en populær og fin badestrand ved fjorden. Ved fjorden ligger også ei småbåthavn.

Fine tur-/jakt- og fiske-muligheter i området, blant annet via sti opp til karakteristiske Hauknestinden. Gang- og sykkelvei til Mo i Rana. Mo i Rana byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud, samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer/restauranter m.m. i sentrum av Mo og omegn. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige natur både ved kysten og til fjells.

Herlig, sørvestlig og romslig terrasse med lang solgang.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Offentlig kommunikasjon

Se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig info

Oppdragsnummer

807240018

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Jim Ronny Nilsen

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontakinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til kr 44 900
Markedsføring kr 21 100
Tilrettelegging kr 15 400
Visningshonorar pr. stk. kr 3 000
Oppgjørstjenester kr 7 900
Eiendomsregisteret og e-signering kr 2 000

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv. ca. kr 4 400
Selgers tinglysingskostnader kr 500

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Kontaktperson

Finn Hugo Amundsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
finn.amundsen@dnbeiendom.no
Tlf: 941 48 677

Ansvarlig megler

Finn Hugo Amundsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
finn.amundsen@dnbeiendom.no
Tlf: 941 48 677

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Mo i Rana, Søndre gate 3
8624 MO I RANA
Tlf: 480 66 200
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

19.04.2024

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Finn Hugo Amundsen på mob 941 48 677 for avtale om visning.

Vedlegg

Egenerklæring

Energiattest

Bygningstegninger

Grunnkart

Kommuneplankart

Veistatus for eiendommen


Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vatnaveien 110, 8618 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 19, bnr. 22, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 17.04.2024

Oppdragsnr.: 20914-2370

Referansenummer: GJ4725

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger udaterte bygningstegninger.

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

- Hytten er tilbygd og renoveret. Bygningstegningene stemmer ikke med dagens utforming eller bruk.
- Rommene på tegningene er ikke navngitt.

Anbefaling:

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

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

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

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Bod

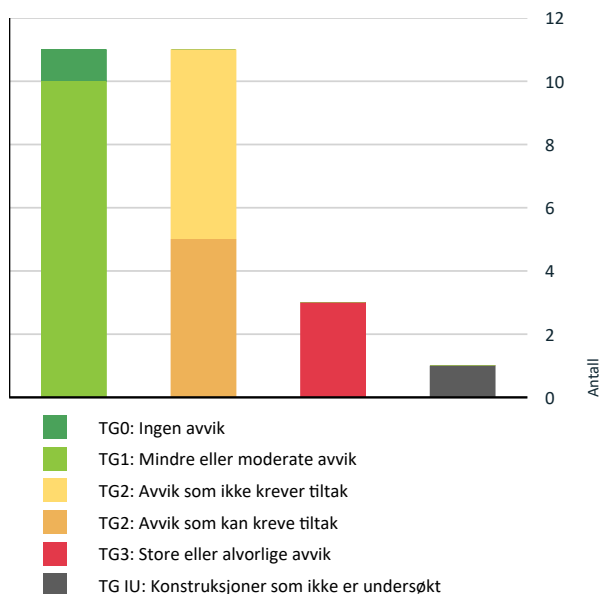
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

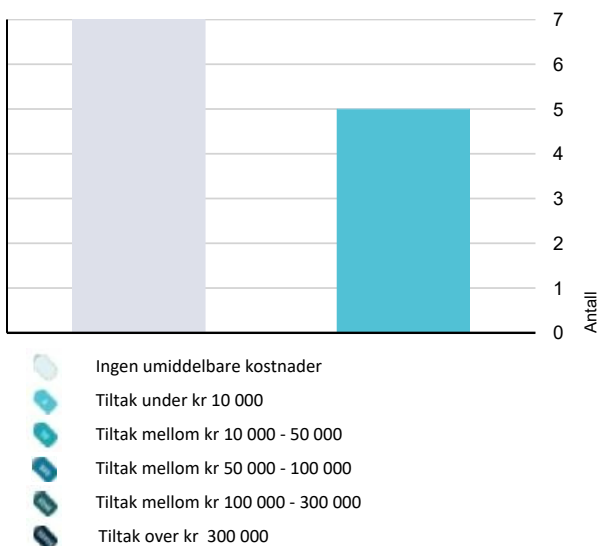
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Fritidsboligen var ved befaring møblert, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Fritidsboligen holder generelt normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

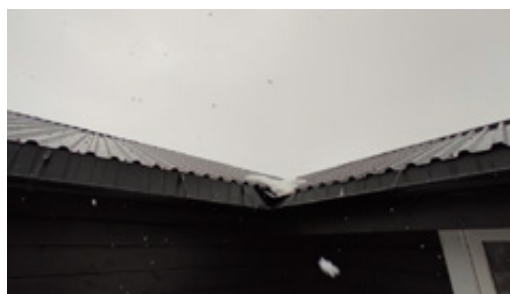
Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Renovert terrasse, ref. egenerklæring.
2020	Modernisering	Fasade renovert, ref. egenerklæring.

UTVENDIG

TC1 Taktekking

Taket er tekket med lakkerte takplater av stål. Besiktet fra bakkenivå.



TC2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

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



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.



Dører

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

Tilstandsrapport



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 28 m² med liggende spile rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

Vurdering av avvik:

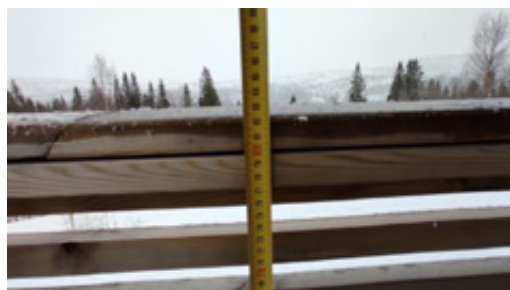
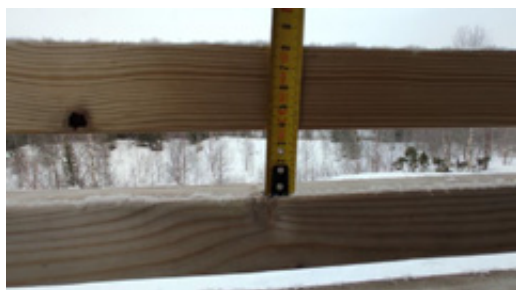
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TC 1 Overflater

Gulv er tekket med beleg, tregulv og laminat.
Vegger er tekket med trepanel.
Himlinger er tekket med trepanel.

Mindre avvik:

- Løst belegg i entréen.
- Ujevn avslutning av laminatgulv mot dørterskel.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag (stubbelloftskonstruksjon).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Konstruksjonen er delvis isolert med plastisolasjon, plastisolasjon smelter ved oppvarming og kan spre brann ved at isolasjonen smelter, drypper og renner.

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.

Isolasjonen bør byttes ut eller tildekkes med et ubrennbart eller begrenset brennbart materiale.

Kostnadsestimatet settes for å bytte ut isolasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

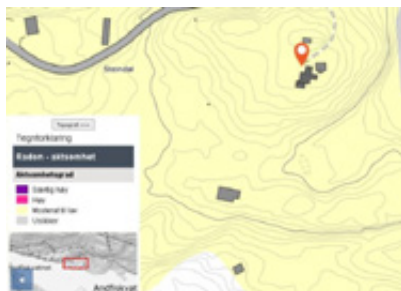


Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Bygget er oppført på peler, og har god luftgjennomstrømning under boligen. Radonmåling vil derfor ikke være relevant på denne boligen.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en innvendig stålpipe som strekker seg over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Tidligere elementpipe er revet og stålpipe er montert av eier, endring/montering av ny pipe og ildsted er ikke meldt inn til kommunen. Pipe er ikke feiet eller har blitt kontrollert av kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere elementpipe er revet og stålpipe er montert av eier, endring/montering av ny pipe og ildsted er ikke meldt inn til kommunen. Pipe er ikke feiet eller har blitt kontrollert av kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt pipeløp må søkes om til kommunen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av ildsted.

Kryp Kjeller

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TC 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har profilerte lettdører.

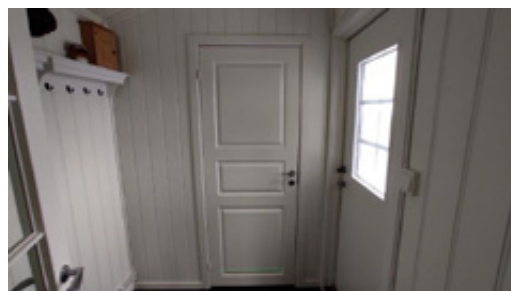
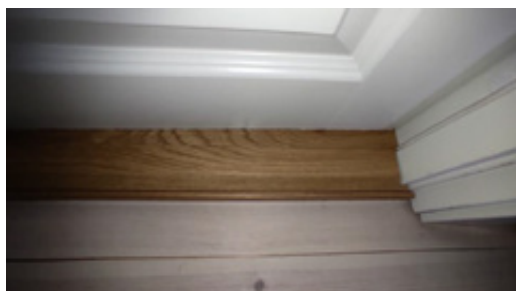
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 1 Bad/stellerom

Fritidsboligen har ett rom som benyttes som "bad/stellerom" i dette rommet er det montert ett dusjkabinett uten fast vanntilkobling.

Rommet har ingen sluk eller faste vanninstallasjoner, og er derfor ikke å betrakte som våtrom etter TEK 17 § 13-15. Rommet er følgelig heller ikke vurdert som våtrom.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Vegger er tekket med malte paneøplater.

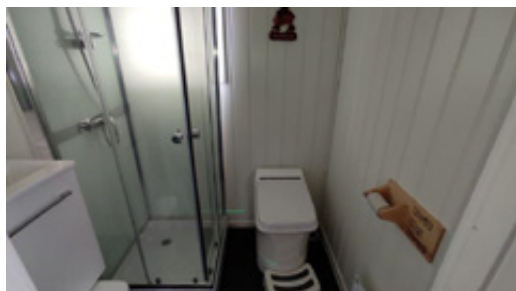
Himling er tekket med malte panelplater.

Rommet har ingen sluk, gråvann ledes ut i terrenget.

Ingen ventilasjon.

Badet har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og elektrisk forbrenningstoalett av typen Cinderella.

Tilstandsrapport

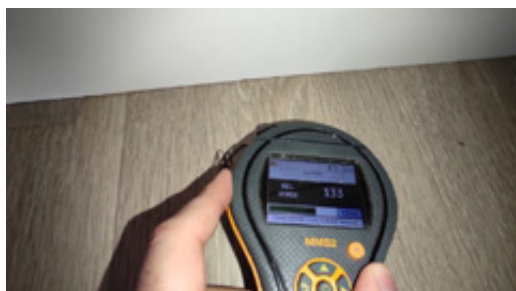


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

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



Kontroll av røropplegg.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TC 2 Vannledninger

Vannledninger av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann mellom vanntank i gang og kjøkken har fryst noen ganger på vinteren, men det har vært enkelt å tine dette opp. Har ikke ført til noe skade på rør, opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

TC 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 50 liter av merket Tesy plassert i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TC 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverommet.

Tilstandsrapport

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

Ja Har vært gjort sjekk i senere tid av el-istallasjoner, samt noen installasjoner av en pensjonert elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Utette gjennomføringer i sikringsskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Brannslukningsapparatet er for lite.

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TC 1 Drenering

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på naturstein, betongblokker og støpte betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fundamenter anses som provisoriske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte fundamenter bør forsterkes/utbedres.



TC 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring av ved.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bodenn holder generelt normal standard.

Vedlikehold

Boden fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Anneks

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Annekset holder normal standard.

Vedlikehold

Annekset fremstår som normalt godt vedlikeholdt, ferdigstillelse bør påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	53			53	28		53
SUM	53				28		53
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte bygningstegninger.

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

- Hytten er tilbygd og renoveret. Bygningstegningene stemmer ikke med dagens utforming eller bruk.
- Rommene på tegningene er ikke navngitt.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		15		15	2		15
SUM		15			2		15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom/stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0
Bod	0	8
Anneks	15	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Jim Ronny Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	19	22	2	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato
Vatnaveien 110							
Hjemmelshaver							
Nilsen Jim Ronny							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ved Andfiskvatnet i Rana kommune, om lag 8 kilometer rett sør for Mo i Rana. I Åga-/Hauknesområdet finnes skole, barnehager, matbutikk, idrettsplass, lysløype samt en populær og fin badestrand ved fjorden. Ved fjorden ligger også ei småbåthavn. Fine tur-/jakt- og fiske-muligheter i området, blant annet via sti opp til karakteristiske Hauknestinden. Gang- og sykkelvei til Mo i Rana. Mo i Rana byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud, samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer/restauranter m.m. i sentrum av Mo og omegn. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige natur både ved kysten og til fjells.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har en tank som kan fylles manuelt. Tanken er koblet på en varmtvannstank. Det foreligger ingen vanntest av kilden vannet blir hentet fra.

Tilknytning avløp

Gråvann blir ført i rør under bakken et stykke bort fra hytten, det foreligger ingen tillatelse fra kommunen til utslipp av gråvann.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Festet tomt naturtomt med opparbeidet med vei til fritidsboligen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2023). Ikrafttredelsesdato 21.06.2023.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 fritidsbolig, bygd over ett plan. Til fritidsboligen hører det med ett anneks og åpen vedbod.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.

Byggemåte

Fritidsboligen har konstruksjon av tre, fundamentert på støpte peler, peler av tre.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med lakkerte takplater av metall.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass ved fritidsboligen.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum **År**
25 000 1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	07.03.2024	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	07.03.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	15.03.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	14.03.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen (stemmer ikke med dagens bruk eller utforming).	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest.	Finnes ikke	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ4725>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
DNB Eiendom Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
807240018	
Selger 1 navn	
Jim Ronny Nilsen	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6536964

Document reference: 807240018

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt rør synlig på vegg fra tank i gang til badservant og dusj, og rør i rør fra gang i golv til kjøkken.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vann mellom vanntank i gang og kjøkken har fryst noen ganger på vinteren, men det har vært enkelt å tine dette opp. Har ikke ført til noe skade på rør.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjevgkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har vært gjort sjekk i senere tid av el-istallasjoner, samt noen installasjoner av en pensjonert elektriker.

Arbeid utført av

Esi A/S

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

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, tømmerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasse er renoverert i 2021 og fasade er renoverert i 2020

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Foreligger ingen ferdigattest på eiendommen

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

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

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

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

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

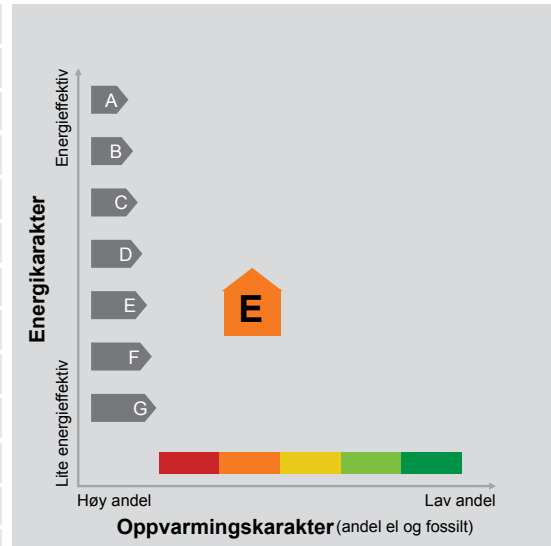
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vatnaveien 110
Postnummer	8618
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	20325690
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1387480-3f81-46ed-8754-c01249bbd3f1
Dato	06.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 9 044 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 249 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Fyr riktig med ved**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vatnaveien 110
Postnummer: 8618
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bolignummer: H0101
Dato: 06.03.2024 16:35:43
Energimerkenummer: b1387480-3f81-46ed-8754-c01249bbd3f1

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 22
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 2
Bygningsnummer: 20325690

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

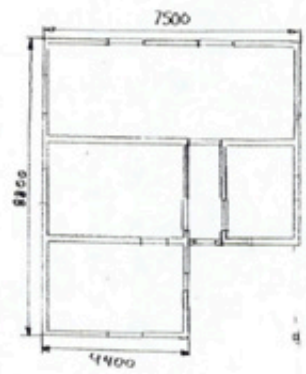
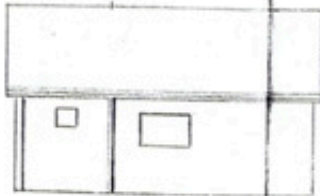
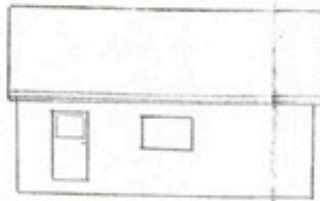
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner












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



00115/1940
19/22/2 BYG B8 - Tegninger



 <p>Rana kommune</p>	<h1>Grunnkart</h1>		 <p>UTM-33</p>
	<p>Eiendom: 19/22/2 Adresse: Vatnaveien 110 Dato: 11.03.2024 Målestokk: 1:1000</p>		

 Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	 Eiendomsgr. omtvistet	 Hjelpelinje vannkant
 Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	 Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	 Hjelpelinje veikant	 Hjelpelinje fikтив
 Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	 Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	 Hjelpelinje punktteste	



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



Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/22/2
Adresse: Vatnaveien 110
Dato: 11.03.2024
Målestokk: 1:2000

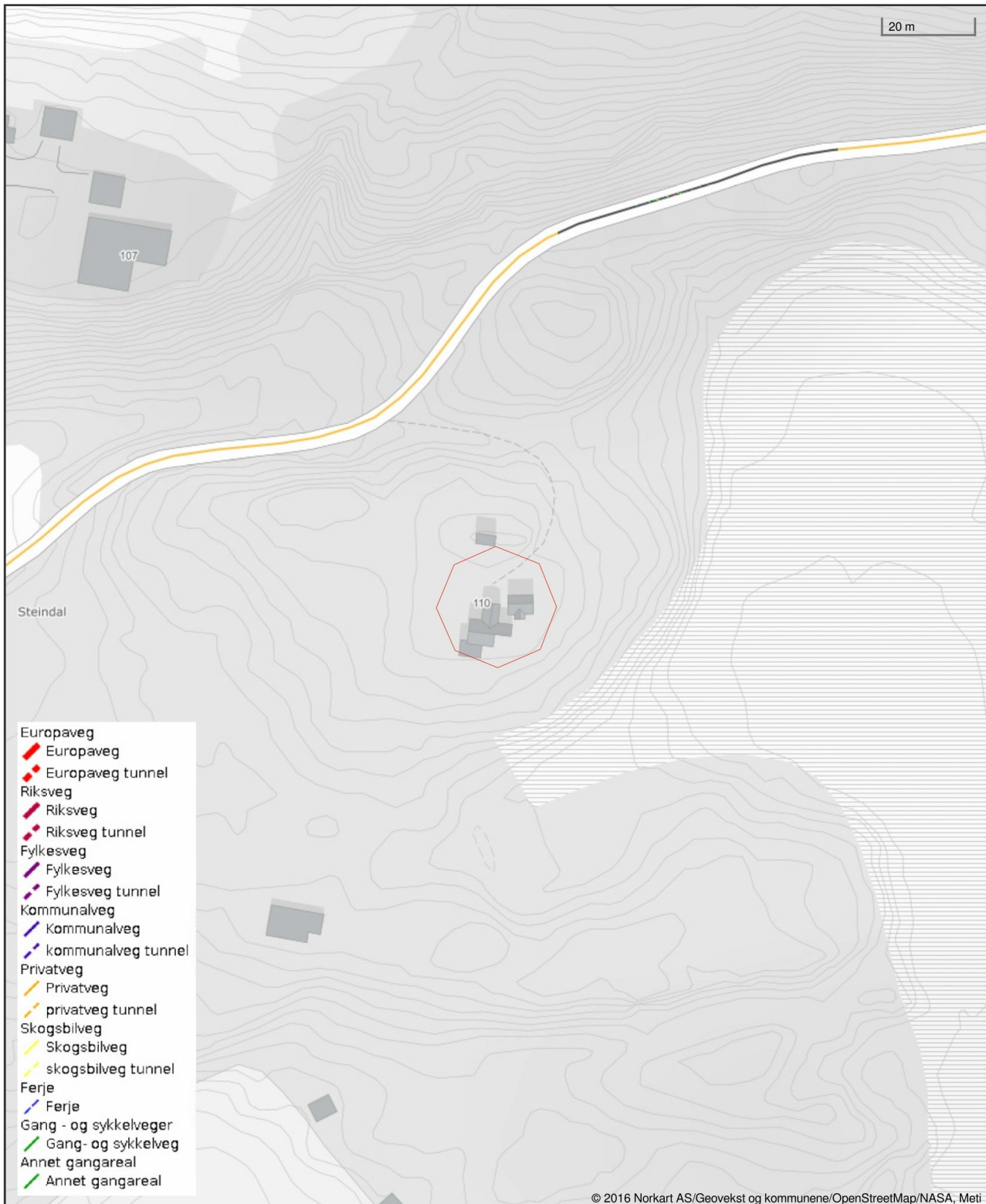


UTM-33



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.

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 19/22/2/







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



Tilhørighet

Kommune	Rana
Grunnkrets	Andfiskå
Høyde over havet	260 m

Transport

 Mo i Rana lufthavn Røssvoll	26 min
 Mo i Rana stasjon	13 min
 Vatnaveien Kveldssolgata	8 min 9 min
 Hauknes Mo i Rana Mosjøen	12 min 15 min 1 t 19 min



Sport og trening

 Hestgjerdet grusbane	7 min
Ballbinge	9 min
 EasyFit Mo i Rana	13 min
Feel24 Mo Sentrum AMFI	13 min

Aktiviteter

TP Bowlingsenter Rana	12 min
Rana Kino	15 min
Yttervik Camping	21 min
Polarsirkelen Golf	30 min
Sletten Fritidsgård og Ridesenter	32 min
Storli Camping	32 min
Langfjell Gård	34 min

Varer/tjenester

 Coop Prix Åga	9 min
Rema 1000 Langneset	11 min
 Byporten Mo i Rana Moensenteret	12 min 12 min
 Ditt apotek Byporten Apotek 1 Smørøyet	12 min 13 min
 Mo i Rana Vinmonopol	12 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand.

Finn.no AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Geodata m.fl.

Copyright © Finn.no AS 2024



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Finn.no AS 2024

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvaret det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fulle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEFno](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 epost 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.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Lever direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



DNB Eiendom ved Finn Hugo Amundsen har gleden av å presentere Vatnaveien 110!



Fantastisk utsikt mot omkringliggende fjell og naturområder.



Eiendommen ligger på ca. 260 m.o.h. i landlige og naturskjønne omgivelser ved Andfiskvatnet i Rana kommune.



Fritidsboligen er jevnlig og godt vedlikeholdt modernisert og oppgradert i 2020/21. Innlagt strøm.



Romslig, sørvestvendt terrasse ved inngangspartiet. Renoverert i 2021.



Terrassen har et bruksareal på hele 28 kvm. Her kan tilværelsen med gode sol- og utsiktsforhold, virkelig nytes til det fulle!



Trivelig stue med åpen planløsning mot kjøkkenet.



Trepanel på veggene og i himlingen skaper en lun atmosfære.



Her får du lett den ekte hyttefølelsen!



Peisovnen montert i rommet avgir den lune, gode varme på kjøligere dager!



Den høye himlingen og godt med naturlig lysinnslipp, gjør rommet ekstra lyst og luftig.



Her finnes det plass for å kunne innrede med stort spisebord, hvor familie og venner kan hygge seg!



Utsikten fra spisestuen!



Rommets utforming gjør det enkelt å innrede i 2 soner, med stue og spisestue/kjøkken.



Den åpne planløsningen gjør dette til et herlig, sosialt allrom!



Tidløst og funksjonelt kjøkken. Vann fra tank som fylles manuelt.
Vedrørende hvitevarer - se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.



Fritidsboligen inneholder 2 soverom.





Det finnes plass for å kunne innrede med dobbelseng på begge soverommene.



Utsikten fra det minste soverommet.



På bad/stellerom" er det montert ett dusjkabinett uten fast vanntilkobling. Elektrisk forbreningstoalett.



Frittliggende anneks og vedbod. Eiendommen har adkomst via privat stikkvei. Velkommen til visning i Vatnaveien 110!

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 807240018

Adresse: Vatnaveien 110, 8618 MO I RANA
gnr. 19, bnr. 22 i Rana kommune

Kontaktperson: Finn Hugo Amundsen

Tlf: 94148677

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____

Tlf 2: _____

Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsopgaven datert 19.04.2024. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her