



Dalsgrenda

Koselig enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller
Adresse: Sørlandveien 511
Eiendomstype: Frittliggende
Prisantydning: 1.150.000,- + omk. ca. 2,6 %

Mo i Rana - tlf: 75 14 30 00 - www.hsb-eiendom.no



eiendomsmegleren
helgeland





Kjøkken



Spisestue med vedovn



Spisestue



Stue med vedovn



Bad



Soverom i 2.etasje

Nøkkelinformasjon til salgsoppgave 114276
Sørlandveien 511, 8617 DALSELV



Prisantydning	Kr.1.150.000,-
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, grunnlag kr.1.150.000,- - Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 525,- - Tinglysingsgebyr pr pantedokument, kr 525,- - Pantattest, kr. 404,- Totale omkostninger: Kr 30.204,-.
Kommunale avgifter	Kr. 2.342,- pr. år.
Renovasjon	Kr.3.880,- pr. år for standard dunk.
BRA/P-ROM	BRA: 77 m ² P-Rom: 77 m ²
Antall soverom	2
Boligtype/ Eierform	Frittliggende
Byggeår	1939
Etasje	1 ½ etasje med kjeller.
Energimerke	Energimerke G og oppvarmingskarakter oransje.
Garasje/parkering (JA/NEI – Eie/leie)	Kun parkering på egen tomt.
Tomt – (eiet/festet)	Eiertomt ca. 500 m ² . Usikre grenser.

Dalsgrenda

DATO	22.01.2015
ADRESSE	Sørlandveien 511, 8617 DALSELV.
TYPE EIENDOM	Frittliggende enebolig og uthus..
EIENDOMSBENEVNELSE	Gnr. 14, bnr. 23 i Rana kommune.
EIER/SELGER	Solveig Berntsen v/ fullmektig adv. Øyvin Trønsdal.
BELIGGENHET	Eiendommen ligger på Nerdal i Dalselv omlag 7 km fra Mo sentrum. Tomta grenser direkte mot E-6 på vestsiden og mot eksisterende bebyggelse på nord og sørsiden. Omkringliggende skogbevokst brattlendt utmarksareal mot øst. Skole og barnehage nås innenfor en radius på 2 km. Busstopp i umiddelbar nærhet.
TOMTEN	Tomta er plan, opparbeidet og beplantet. Parkering på egen eiendom. Tomtetype: Eiertomt. Tomtestørrelse: ca. 500 m ² ihht opplysninger fra Rana kommune. Usikre grenser da det kun foreligger skylddelingsforretning, tinglyst 29.06.1950.
REGULERINGSPLANER	Regulert til boligformål. Eiendommen ligger i et uregulert område som er avsatt til LNF(R) -1 Plankart, bestemmelse og retningslinjer er innhentet av megler.

Opplysninger om boligen

BYGGEÅR/PÅBYGG ETC	1939, ombygd i perioden 1979 - 1981.
BYGGEMÅTE	Bygningsmassen på eiendommen fremstår med enkel standard. På grunn av forholdene ved befaringen med mye snø, er utvendig tak og tomt ikke tilstrekkelig besiktiget. Eiendommen oppført i hovedsak av gjenbruksmaterieill. Vinduer, drens og innvendig ledningsnett er skiftet. Eiendommen er oppført i hovedkonstruksjonen i gammeldelen av 75mm dobbelfaset plank på grunnmur av gråstein. Tilbygget inngangsparti av isolert bindingsverk. Isolasjonstykkelisen er ukjent. Vinduer av tre med 3 triple glassruter og utenpåliggende faste sprosser. Luftet saltakskonstruksjon med delvis kald kvist i opprinnelig bygg. Kvistadkomst via nedfellbar luke i loftsgang. Taket er tekket med bølgeeternittplater.

AREAL

BTA: 87 m² P-Rom: 77 m² BRA: 77 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann, og oppgitte areal er ikke kontrollmålt av megler.

Retningslinjer for arealmåling er basert på Norsk Standard 3490, og er nærmere beskrevet i vedlagte takstrappport. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

INNHold

1.etg.: Vf, entre, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc.
2.etg.: Trapperom, 2 soverom.
Kjeller: Råkjeller med inn- og utvendig adkomst.

STANDARD

Eiendommen er bebygd med frittliggende villa. Boligen ble demontert fra en annen tomt og remontert i 1939. Opprinnelig årstall er ukjent. Boligen er oppført i 1 1/2 etasje med kjeller. Kjellerarealet er ikke arealberegnet grunnet lav romhøyde. Kryp kjellerarealet som i sin helhet ligger under mark er egnet til lagring. Boligen ble i tidsrommet fra 1979 - 1981 påbygd med nytt inngangsparti på østsiden. Forøvrig tidvis oppussingsarbeide.

UTSTYR

Kjøkken: kjøkkeninnredning av laminat.

Bad: Servant, badekar og wc.

Kun hvitevarer som er omtalt i denne salgsoppgaven medfølger og er som følger: Oppvaskmaskin

DIVERSE

Det presiseres at eiendommen selges via fullmektig som aldri har bodd i eller brukt eiendommen. Dette innebærer at selgeren og skiftefullmektig ikke har noen mulighet til å ha noen konkret kjennskap til eiendommens beskaffenhet og til eventuelle feil eller mangler som eiendommen kan ha. På denne bakgrunn er kjøperen blitt oppfordret til å undersøke eiendommen spesielt grundig for å få et så fullstendig faktisk grunnlag som mulig som forutsetning for sin beslutning om å kjøpe eiendommen til den pris han/hun har tilbudt. Ut fra dette fraskriver selgeren seg ansvar for de feil og mangler som eventuelt måtte foreligge.

Kjøperen godtar derfor at eiendommen på vegne selger selges i den tilstand den befant seg ved undersøkelsen, og fullmektig fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle skjulte og/eller synlige og åpenbare mangler eller feil, heri innbefattet sopp, råte og skadeinsekter av enhver art.

Forøvrig henvises det til vedlagte boligsalgsrapport, som tar for seg bl.a. hovedkonstruksjon av gjenbruksmateriell, noe setninger i fundamenter, en del generelle skjevheter samt spor av muselort.

DIVERSE

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangler, fravikes til ugunst for kjøper.

Kjøper gjøres i den anledning spesielt oppmerksom på at selgers ansvar med dette begrenses for eventuelle mindre feil og mangler. Likeså må ikke åpenbare/synlige feil og mangler være anmerket i takst eller salgsoppgave.

Imidlertid bestemmer avhendingslovens § 3-9 at en eiendom likevel har mangler selv om den er avhendet med forbehold som "selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" eller lignende annet forbehold, i følgende tre situasjoner:

- Dersom selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-8, eller
- dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Megler anbefaler interessenter til å befare eiendommen godt, og gjerne sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, takst og meglers egne undersøkelser.

OPPVARMING

2 stk. vedovner, forøvrig elektrisk oppvarming.

Diverse

UTHUS

Enkel trekonstruksjon av gjenbruksmateriell, perlefundamentert direkte på terreng. Plankgulv på trebjelkelag. Ribbegulv i vedlager i bakkant. Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater. Fremlagt elektrisk strøm.

LIGNINGSVERDI

Under innhenting.

VANN/KLOAKK

Privat septiktank tilknyttet 3 husstander. Offentlig vann.

KOMMUNALE – OG RENOVASJONSAVG

Kr. 1.171,- pr. 1/2 år.
Kr. 1.940,- pr. 1/2-år.

FERDIGATTEST

Ferdigattest finns ikke i følge kommunen

STRØMFORBRUK

KWH 14000 for 2014.

NEDGRAVD OLJETANK

Ingen opplysninger.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmåling.

SEPTIKTANKTØMMING	Kr. 1.956,- pr. tømning. Septiktanken ble sist tømt 2013. Eiendommen ligger inne med tømning hvert 2.år.
TINGLYSTE HEFTELSE	Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen: Ingen.
ANDRE OPPLYSNINGER	Selger har tegnet eierskifteforsikring, se vedlagte egenerklæring. Første bud skal alltid innleveres skriftlig og eventuelle økninger skal også bekreftes skriftlig, enten via E-post, SMS eller lignende. Alle budgivere må fremlegge legitimasjon ved første budinngivelse. Se vedlagte Forbrukerinformasjon om budgivning for fullstendig budregler. Interessenter bes ta kontakt med megler for kopi av nødvendige dokumenter, så som: reguleringsplan ol. Tegninger finnes ikke.
ENERGIMERKING	Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1.7.2010 oppgis en energiklassifisering på en scala fra A – G. Det er selgers/utleiers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Eiendommen er klassifisert i gruppe Energimerke G og oppvarmingskarakter oransje. Kopi av Energisertifikat kan fås hos megler.
OVERTAGELSE	Omgående/etter avtale.
ANSVARLIG MEGLER	Elin Langfjell Møgster
MEGLER	Lena Erlandsen. (a:) 75 14 30 00

Takst/prisantydning kr. 1.150.000,- / bud ønskes

LÅNETAKST	Kr. 1.000.000 ,.-
TAKST AVHOLDT AV	Takstteknikk AS , 22.01.15.

Faste opplysninger

TOTALPRIS MED OMKOSTNINGER	1. Prisantydning	1.150.000 ,-
	2. Dokumentavgift til staten	28.750 ,-
	3. Tinglysninggebyr skjøte	525 ,-
	4. Tinglysing av pantobligasjon	525 ,-
	5. Gebyr panteattest	404 ,-
	Sum	1.180.204 ,-
MEGLERS VEDERLAG	Avtalt meglerprovisjon 2 % inkl. mva, minimum kr. 35.000,- (gjelder selger/oppdragsgiver).	
BESIKTIGELSE	Etter avtale med vårt kontor.	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Eiendomsmegleren Helgeland AS

Oppdragsnr. 114276

Adresse Sørlandsveien 551

Postnr. 8617 Sted Dalsgrenda

Gnr. 14 Bnr. 23 Snr./andelsnr./aksjenr. Festenr.

- Med verdi- og lånetakst
- Med boligsalgsrapport
- Uten takst (ikke mulig å tegne)

Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?

Selgers navn Solveig Berntsen v/verge adv. Øyvind Trønsdal

Mobilnummer 95 83 52 16 E-post tronsdal@advokathuset-helgeland.no

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/ dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses:
Navn
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud e.l.?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses.
Navn
10. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses.
Navn
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 16.
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.1 Er utleieleilighet(e) godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
 Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust Europe Limited sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust Europe Limited i **6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.**

Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, 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.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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



Mer informasjon om eierskifteforsikring og avhendingsloven: Se eventuelt norwegianbroker.no

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. 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 nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato Sted

Signatur selger 1:


ADVOKATHUSET
HELGELAND DA
MENA
Advokat Øyvind Trønsdal
Postboks 305 · 8601 Mo i Rana

Signatur selger 2:



BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



BOLIGEIENDOM
Sørlandsveien 511
8617 DALSGRENDA
Gnr. 14 Bnr. 23
RANA KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Haugsnes

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no

Org.nr: 976002040

Oppdrag
2252

Bef.dato
12.01.2015 m.fl.



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmann godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

oppmærksom på at eldre boliger normalt ikke tilfredstiller dagens krav til klima, innemiljø, isolasjon etc. selv om konstruksjonene er vesentlig om og påbygget.
Offentlig byggarkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til ukjente forhold som måtte ligge der, med mindre det fremgår av taksten.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger på Nerdal i Dalselv omlag 7 km fra Mo sentrum. Tomta grenser direkte mot E-6 på vestsiden og mot eks. bebyggelse på nord og sørsiden. Omkringliggende skogbevokst brattlendt utmarksareal mot øst.

Tomta er plan, opparbeidet og beplantet.

Parkering på egen eiendom.

Skole og barnehage nås innenfor en radius på 2 km.

Busstopp i umiddelbar nærhet.

Bygningsmassen på eiendommen fremstår med enkel standard.

På grunn av forholdene ved befaringen med mye snø, er utvendig tak og tomt ikke tilstrekkelig besiktiget.

Konklusjon tilstand

Bolighuset ble tilflyttet tomta i 1939, oppsatt med hovedkonstruksjonen av gjenbruksmateriell.

I ettertid er boligen tidvis modernisert. Bl.a. er innvendige overflater og teknisk utrustning modernisert. Kledning på 3 yttervegger er skiftet med etterisolering.

Videre er vinduer, drens og innvendig ledningsnett skiftet.

Det ble ved befaringen registrert noe setninger i fundamenter og en del generelle skjevheter som er naturlig for slike konstruksjoner. Deler er rettet opp så langt det har latt seg gjøre.

Boligen fremstår som en enkel konstruksjon, enkelt teknisk utrustet.

Det ble ved befaringen registrert noe muselort på loftet. Videre er det gitt opplysninger om museplager generelt i boligen.

Prioriterte tiltak på huset anbefales konsentrert mot museplager, taktekke og utvendig kledning.

På grunn av forholdene ved befaringen med mye snø, er tak og tomt ikke besiktiget.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 150 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 000 000

Mo i Rana, 22.01.2015

Terje Haugsnes

Terje Haugsnes



Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
12.01.2015 m.fl.

Side:
4 av 14



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Solveig Berntsen Tlf.: Eiendomsmegleren Helgeland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 13.10.2014 - Befaring uten ledsager
Dato: 12.01.2015 - Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift
Situasjonskart
Tegninger
Tidligere takst
Andre dok./kilder: Megler
Udatert boliglogg utarbeidet av
Trond

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar Eiers egenerklæring er ikke fremlagt.
til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 14 Bnr. 23
Hjemmelshaver: Solfrid Berntsen
Tomt: Eiet tomt. Areal 500 m² Arealer ihht. opplysninger fra matrikkelutskrift. Det er knyttet usikkerhet mht. tomtestørrelsen som trolig er større enn hva matrikkelutskriften viser. Oppmåling anbefales utført.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig asfaltert vei
Vann: Offentlig nett.
Avløp: Privat septik tilknyttet 3 husstander.
Regulering: Uregulert strøk.
Kommuneplan: LNF1 område.
Offentl. avg. pr. år: Kr 6 000 stipulerte avgifter inkl. HAF

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke angitt.
Forsikringstype: fullverdi
Premiebeløp: Kr 5 000

Bygninger på eiendommen

FRITTLIGGENDE VILLA

Byggeår: 1939. Eiers opplysninger
Anvendelse: Bolig for eget bruk.
Ombygd: 1979 - 1981: påbygg av inngangsparti.



UTHUS

Byggeår: 2002. Ifølge gitte opplysninger.
Anvendelse: Kaldtlager

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

FRITTLIGGENDE VILLA - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Kryperomsareal under opprinnelig del. Arealer under måleverdig del (190 cm) grunnet lav romhøyde.
1. etasje	57	50	50		Vf, entre med trapperom, stue, spisestue, kjøkken
2. etasje	30	27	27		Bolig
Sum bygning	87	77	77		

FRITTLIGGENDE VILLA - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Råkjellerareal med inn og utvendig adkomst.
1. etasje	Vf, entre med trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc.	
2. etasje	Trapperom, 2 soverom	



UTHUS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
I. etasje	25	23		23	Kaldtlager / vedbod
Sum bygning	25	23		23	

Beskrivelser - FRITTLIGGENDE VILLA

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Eiendommen er bebygget med en frittliggende villa og et uthus. Boligen ble demontert fra annet sted og remontert i tomte i 1939. Opprinnelig årstall er ukjent. Boligen er oppført i 1,5 etg. med kjeller. Kjellerarealet er ikke arealberegnet grunnet lave romøgder (190 cm). Kryperomsarealet som i sin helhet ligger under mark er egnet til lagring. Boligen ble i tidsrommet fra 1979 - 1981 påbygget med nytt inngangsparti på østsiden. Forøvrig tidvis renoveringsarbeider. Kfr. detaljer i etterfølgende bygningsdelstabell.

Påkostninger: Huset er tidvis modernisert.

Vurderinger: Generell tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Sannsynligvis gråsteinsfundamenter.

Vedlikehold ol: Påvist sig i gråsteinsmur bl.a. på husets norvest og nordøstside samt i ringmur under inngangsparti til kjelleren og i pelefundamenter (inkl. gulvbjelkelag) i tilbygget inngangsparti.

Vurderinger: Pga. forholdene ved befaringen og ukjente faktorer, har undert. takstmann ikke tatt stilling til om svikten i fundamentene er stabilisert eller under utvikling. Nærmere undersøkelser kan kun foretas ved blottlegging. TG: 2

Merknad: Undert. takstmann har ikke vurdert setningene som kritiske og anbefaler derfor ikke blottlegging som et prioritert tiltak.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betong, uisolert.

Påkostninger: Deler av gulvet ble i forbindelse med montering av innvendig avløp, restøpt rundt år 2003.

Vedlikehold ol: Det er ikke registrert unormale visuelle avvik på gulvet som skulle tilsi svikt i konstruksjonen. Avvik i gulv må påregnes å eksistere da dette tillates ved at det ikke er unormalt at det over tid oppstår mindre langtidssetninger og nedbøyninger. Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke er målt for å finne eventuelle avvik og retning på overflater og er heller ikke et krav mht. rapportnivået.

På visuelt grunnlag synes planheten å være i tilfredstillende, alder tatt i betraktning.



Vurderinger:		TG: 1
Levetider:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggolv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Stablet gråsteinsmur opprinnelig bygg. Pelefundamentert tilbygg mot øst. Lav rømmur av betong inngangsparti til kjeller.	
Vedlikehold ol:	Endel setningsprekker. Kfr. forørig pkt. 210.	
Vurderinger:	Tilstandsgraden er basert på generelt grunnlag med alder og standard som utgangspunkt. På grunnlag av forholdene ved befaringen med mye snø, er utvendig terrengbehandlig rundt grunnmur, fallforhold etc. ikke vurdert.	TG: 2

Aldersbetinget tilstandsgrad.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering etablert med plastrør.	
Påkostninger:	Drenering lagt i tidsrommet 2002 - 2004.	
Vurderinger:		TG: 1
Levetider:	Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Hovedkonstruksjon i gammeldelen av 75 mm dobbelfaset plank, utvendig isolert. Tilbygget inngangsparti av isolert bindingsverk. Ukjent isolasjonstykkelse.	
Påkostninger:	Yttervegger mot nord, sør og øst isolert i tidsrommet 1987 - 1979. Vegger malt siste gang i 1989.	
Vedlikehold ol:	Isolering etter eldre konstruksjonsprinsipper.	
Vurderinger:		TG: 2
Levetider:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.	

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Liggende trepanel over alt.	
Påkostninger:	Ifølge gitte opplysninger ble kledninger mot nord, sør og øst skiftet i tidsrommet 1987 - 89. Original kledning på vestvegg.	
Vedlikehold ol:	Det ble ved befaringen påvist svertesopp, partielle råteskader og malingsavflassing på utvendig kledning generelt. I om at kledningen er av forholdsvis nyere dato, har dette trolig sammenheng mangelfull lufting da isoleringen ble utørt i tidsrommet 1987 - 89.	



Vurderinger:	Markant svikt i form av sopp og råte.	TG: 3
Levetider:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer av tre med 3 triple glassruter. Faste sprosser. I hovedsak åpningsvinduer.	
Påkostninger:	Vinduer fra tidsrommet 1984 - 186	
Vurderinger:		TG: 1
Levetider:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	2 stk. isolerte standarddører, hhv. massiv hovedingangsdør og altandør med glassfelt.	
Påkostninger:	Eldre hovedinngangsdør. Altandør fra tidsrommet 84 - 86.	
Vurderinger:	Hovdinnngangsdør har utilstrekkelig tetting mot karm.	TG: 2
Levetider:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	

Innvendige dører

Beskrivelse:	Massive eldre heltre speildører.	
Vurderinger:		TG: 1

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Luftet saltakskonstruksjon med delvis kald kvist i opprinnelig bygg. Kvistadkomst via nedfellbar luke i loftsgang.	
Påkostninger:	Et av loftsrommene ble panelt (tak og vegger) i tidsrommet 1987 - 89.	
Vedlikehold ol:	Kvistbjelkelaget er mangelfullt isolert med høg varmegjennomgang. Det foreligger ingen opplysninger om isolering av skråtaksflatene. Kvistarealet er luftet etter eldre konstruksjonsprinsipp, dårlig. Det ble ved visuell obserasjon ikke registrert unormale forhold som svikt / nedbøyninger av hovedkonstruksjonen. Det ble ikke registrert sopp eller råtedannelser. Det ble registrert noe muselort på kvisten.	
Vurderinger:	Aldersbetinget tilstandsgrad.	TG: 2

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse:	Bølgeeternittplater på undertak av tretro. Sink takrenner og nedløp (gamle)	
--------------	---	--



Vedlikehold ol: Bølgeeternittplatene er gamle
Plater av denne type blir med årene svake og lite motstandsdyktig mot snø og vindlaster.
Dette kombinert med høy alder tilsier at utskifting bør prioriteres.

Vurderinger: Taktekket med renner og nedløp står for utskifting pga. alder.

TG: 3

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktaenninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Innvendige gamle enkle og bratte tretrapper fremført fra kjeller til loft.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: 1 stk. tegelsteinspipe tilnyttet 2 enkle vedovner.

Vedlikehold ol: Upusset pipeløp på kvist. Visuell sotavrenning.

Vurderinger: Det er feiervesenet som foretar pipekontroll og gir nødvendige påbud som følge av dette.

TG: 2

Undert. har ikke fått fremlagt feierrapport / kontrollrapport og forutsetter derfor at pipa med tilhørende teknisk utrustning er ok.

Pipekontroll fra feiervesenet er gratis og obligatorisk og bør alltid etterspørres før eventuell kjøp / salg.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag mellom 1.etg. og kjeller og 1.etg. og loft.

Påkostninger: I tidsrommet 79 til 81 ble det lagt nytt gulv i kjøkken og bad (åser, bjelker, isolasjon og gulvbord. Gulvet i inngangspartiet ble i samme periode fornyet.

Vedlikehold ol: Det er registrert visuelle skjevheter, men ikke unormale avvik på gulvet som skulle tilsa vesentlig svikt i konstruksjonen. Avvik i bjelkelag må påregnes å eksistere da dette tillates ved at det ikke er unormalt at det over tid oppstår mindre langtidssetninger og nedbøyninger. Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke er målt for å finne avvikene og rettheter på overflater og er heller ikke et krav mht. rapportnivået.

På visuelt grunnlag synes planheten å være i tilfredsstillende, alder og konstruksjon tatt i betraktning.

Vurderinger:

TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.



Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: 1.etg. og kjeller: plane panelte.
Loft: skråtak, panelt.

Vurderinger:

TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: I hovedsak tregulv. Dels furuparkett. Vinyl bad.

Vurderinger:

TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og
gulvvarme er 15 - 35 år.
Normal tid før sliping og oljing av trapper i tre med lakkert overflate er 5 - 9 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel og tynnplatefiner i kombinasjon.
Våtrosplater på bad.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Innvendige VA ledninger av kobber og plast. Åpen innstallasjon.
200 ltrs vv bereider i kjeller.

Påkostninger: Rørøpplagg fra tidsrommet 1987 - 89.
VV bereider fra 2014

Vurderinger:

TG: 1

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Pvc plastledning

Påkostninger: Plastavløp fra tidsrommet 2002 - 2004.

Varme, generelt

Beskrivelse: Ved og elektrisk strøm.

Brannsløkking, generelt

Beskrivelse: Løst 6 kg. ABE pulver håndslukkerapparat.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Naturlige avtrekk via ventiler.

Vurderinger: Utidsmessig anlegg i forhold til dagens konstruksjoner som i hovedsak etableres
med balansert mekanisk ventilasjon.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Kraft fremført via kabel. Innvendig åpen innstallasjon.
25 amp. hovedsikring. 8 fordelingskurser. Krussikringer.



Påkostninger: Eldre anlegg som delvis er renovert.
Vedlikehold ol: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

Vurderinger:

TG: 2

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Elektriske panelover.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Noe gamle plassbygde hyller og reoler i kjeller / kryperomsareal.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Farvet innredning, badekar, servant og wc.

Påkostninger: Sanitærutstyr fra tidsrommet 1987 - 89.

Vedlikehold ol: Brekkasje på wc. Badekar mangler sideplate.

Vurderinger: Deler av sanitærutrustning har TG 3 - wc.

TG: 3

Beskrivelser - UTHUS

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Enkel trekonstruksjon av gjenbruksmateriell, pelefundamentert direkte på terreng. Plankegulv på trebjelkelag. Ribbegulv i vedlager i bakkant. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikkplater. Fremlagt elektrisk strøm.

Vurderinger: Enkel konstruksjon som til dels er oppført av gjenbruksmateriell. Tilstandsgraden er gitt på generelt grunnlag i alder og standard.

TG: 2

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 000	
	Forsikring:	5 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000	
	Sum kostnader Kr:		31 000

Kapitalisert verdi

Kommentar: Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

FRITTLIGGENDE VILLA	2 030 000
UTHUS	70 000
Sum normale byggekostnader:	2 100 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	950 000
Teknisk verdi bygninger:	1 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: **200 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **1 350 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: **1 150 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: **1 000 000**



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040



HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp - Motvekt til selgers eierskifteforsikring



Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken mot selger, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon. Vær klar over at selgers eierskifteforsikring ikke hjelper deg som kjøper, og det er derfor svært viktig at begge parter har profesjonell hjelp på sin side dersom det skulle oppstå problemer.

Kundeservice: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Postadresse:
HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKA
0124 Oslo

Besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper, ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saksomkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillingstidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 750,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 300,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
8 900,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel.

HELP Boligkjøperforsikring	Villa-/innboforsikring
<ul style="list-style-type: none"> > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund > Advokat skriver klagen > Ingen egenandel > Stopper ikke-saker > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig > Motpartens omkostninger > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist > Man må finne advokat selv > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene > Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten > Ikke motpartens omkostninger > Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut

Over halvparten* av alle helgelendinger bruker oss som sin boligbank

*Kilde:
Markeds-
undersøkelse
gjennomført av
Polarfakta AS



Vårt beste boliglån til deg under 35 år. Samme gode rente på inntil 85% av boligens verdi. Så lenge du ikke refinansierer, beholder du den gode renten også etter at du har fylt 35 år. Eksempel: Lån 2 mill./25 år – effektiv rente: 3,61%, totalt kr. 3.020.080,- inkl. alle kostnader.



www.hsb.no

- EN KOMPLETT LOKALBANK



*En god forsikring gir
mindre bekymring
i hverdagen!*



*Bil-, bolig-, innbo- og
personforsikring*



www.hsb.no

- EN KOMPLETT LOKALBANK



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



eiendomsmegleren
helgeland

Smørøyet, Postboks 1276, 8602 Mo i Rana

Telefon 75 14 30 00, faks 75 14 30 01

KJØPETILBUD OPPDRAGS NR. 114276

Undertegnede gir herved bud på eiendommen
Sørlandveien 511, Dalsgrenda, gnr. 14, bnr. 23 i Rana kommune

Kr. _____ + alle omkostninger som hører til handelen så som
dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

FINANSIERINGSPLAN

Låneinstitusjon:	Referanse og tel.nr.	Lånebeløp
		Kr.
		Kr.
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr.

JEG /VI ØNSKER TILBUD OM LÅN OG TILLATER AT SKJEMAET OVERSENDES TIL
HELGELAND SPAREBANK.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Jeg/vi er oppmerksom på at selgeren står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud. Kjøpetilbudet er bindende for budgiver og gjelder (i fall selgeren aksepterer det) som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakten blir opprettet.

EVENTUELLE BETINGELSER/FORBEHOLD

(for eksempel finansiering, salg av egen bolig etc.): _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____

Navn:	Navn:
Adr.:	Adr.:
Fødsels- og personnr.	Fødsels- og personnr.
Tlf.p. a.	Tlf.p. a.
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL

KRONER	DATO	BUDFRIST	SIGNATUR	AKSEPT
				Bud:
				Dato:
				Sign: