



Gruben

Koblet enebolig over 2 plan i barnevennlig strøk.
2 nyere carporter.

Adresse: Svenskveien 112 C, 8610 Mo i Rana

Eiendomstype: Koblet enebolig

Prisantydning: 2.800.000,- + omk. ca. 2,6 %

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



eiendomsmegleren
helgeland





Velkommen til Svenskeveien 112 C !



Stue mot kjøkken



Kjøkken



Bad/ wc i 1. etasje. I tillegg er det bad/ wc i 2. etasje – se bilder på Finn.no.



1 av totalt 3 soverom



Soverommet i 1. etasje

Nøkkelinformasjon til salgsoppgave 115037
Svenskveien 112 c, 8610 GRUBHEI



Prisantydning	Kr.2.800.000,-
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, grunnlag kr.2.800.000,- - Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 525,- - Tinglysingsgebyr pr pantedokument, kr 525,- - Pantattest, kr. 404,- Totale omkostninger: Kr. 71.454,-.
Kommunale avgifter	Kr. 3.804,- 2 ganger i året
Renovasjon	Kr. 2.070,- 2 ganger i året
Bygningsforsikring	Kr. 3.563,- årlig.
BRA/P-ROM	BRA: 136 m ² P-Rom: 125 m ²
Antall soverom	3
Boligtype/ Eierform	Koblet enebolig
Byggeår	1999
Etasje	2 plan
Energimerke	Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL
Garasje/Carport/ parkering (JA/NEI – Eie/leie)	Carport 2 stk
Tomt – (eiet/festet)	Eiertomt 359 m ² I tillegg 1/3 andel av tilleggstomt

Gruben – Koblet enebolig i 2 plan med 2 carporter

ADRESSE	Svenskveien 112 c, 8610 GRUBHEI.	Dato: 27.03.2015
TYPE EIENDOM	Koblet enebolig.	
EIENDOMSBENEVNELSE	Gnr. 21, bnr. 88 og 1/3 av gnr. 21 bnr. 86 i Rana kommune.	
EIER/SELGER	Petter Jørgensen med ideell andel 1/3, June Linder Aspen med ideell andel 1/3, Thomas Sebastian Jørgensen med ideell andel 1/3.	
BELIGGENHET	Eiendommen ligger på Grubhei, om lag 3-4 km. fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen fritidspark både sommer og vinter. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger samt eneboliger /villaeiendommer.	
TOMTEN	Hovedtomten er plan, opparbeidet med gressplen. Gruset innkjørsel og opparbeidet parkeringsplass. I tillegg eies 1/3 av tomt på gnr. 21 bnr. 86 i Rana hvor det totale arealet utgjør 509 m ² . Tomten ble endret i 2013 hvor en felleseid tomt ble fordelt på 3 gårds- og bruksnumre. Dette medførte at eiendommen fikk en vesentlig utvidelse av hagen på baksiden av huset. Det nye hagepartiet ble i løpet av sommeren 2014 opparbeidet med jord og det ble sådd inn gress. Tomtetype: Eiertomt. Tomtestørrelse hovedtomt: 359 m ²	
REGULERINGSPLANER	Regulert til boligformål. Reguleringsplan innhentes av megler.	

Opplysninger om boligen

BYGGEÅR/PÅBYGG ETC	1999.
BYGGEMÅTE	Boligen er oppført i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Isolert med mineralull 150 mm. Støpt plate på mark. Tak teknet med Decra takplater. Vinduer av 2-lags isolerglass med løse sprosser. Markterrasse på ca. 17,7 m ² med levegg. 2 stk entrèdører - til hovedinngang og bod/ teknisk rom. Flere og mere utfyllende opplysninger i Boligsalgsrapport som er vedlagt.

AREAL

BTA: 151 m² P-Rom: 125 m² BRA: 136 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

Boligen har følgende rom- og planløsning:

1. etasje: Entré/trappehall, soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken og bod/ teknisk rom.
2. etasje: Trapperom, loftstue, bad/wc, 2 soverom og bod. Loftsluke til kvist fra det største soverommet.

STANDARD

Koblet bolig på 2 plan oppført 1999. Til boligen følger det med 2 carporter oppført inntil boligen fra 2013. Praktisk og godt plassutnyttet med egen inngangsdør til vaskerom. Stor oppbevaringsplass på kvist hvor det er lagt gulv på halve loftet. Stor lun terrasse med levegg. Utgang fra stue.

Boligen bærer preg av alminnelig god standard samt godt vedlikehold alderen på 15 år tatt i betraktning. Selger melder om minimal lydgjennomgang fra den andre boligen.

Gulv

1. etasje:

Gulv er tekket med parkett, belegg og keramiske fliser. Overflater er fra byggeår. Hamret metallplate under ildsted i stue. Tretrapp mellom etasjene.

2. etasje:

Gulv er tekket med laminat , belegg og våtromsbelegg. Overflater er fra byggeår.

Vegger

1. etasje:

Vegger er tekket med malt tapet, malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår.

Malt tapet på kjøkken ble sist overflatebehandlet i 2015. Fliser på badevegger.

2. etasje:

Vegger er tekket med malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår. Innvendige furudører på begge plan.

Himling

Himlinger er tekket med malte plater i 1. etasje. Tekket med malt/umalt panel og lakkert panel i 2. etasje.

UTSTYR

Kjøkken

Hvit profilert kjøkkeninnredning med fronter i eik anno byggeåret.

Bad 1.etasje

Dusjkabinett, wc og baderomsinnredning med håndvask. Koblinger til vaskemaskin.

Bad 2.etasje

Dusjhjørne, wc og baderomsinnredning med håndvask.

Vaskerom/ bod/ teknisk rom

Sluk montert i bod for eventuell bruk av vaskerom samt utgangsdør.

Varmtvannsbereder av merket CTC FerroTerm på 194 liter og 2000 watt fra 2000, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.

Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast. Innvendig hovedstoppekran og vannfordelingsskap montert i bod/teknisk rom.

Ventilering

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom. For øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i tak og i vegg.

El-anlegg

El-skap plassert i entré/trappehall. Automatsikringer og måler. Boligen har skjult elinstallasjon.

Sentralstøvsuger med sugeenhet av merket Foma plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje. Tilkoblingspunkt i 1. etasje.

Frittstående **garderobeskap** på soverommene.

Sikkerhet

Boligen har alarmanlegg med sensorer i entré og i stue. Brannvarslere er tilkoblet strøm og alarmanlegget. Brannslukkingsapparat i entré og bod i 2. etasje.

Kun hvitevarer som er omtalt i denne salgsoppgaven medfølger og er som følger: Komfyr og oppvaskmaskin.

DIVERSE

Bolig oppført i 1999 med veldig god plassutnyttelse og pratisk løsning med bl.a. bad og soverom i begge etasjer. Sentral beliggenhet på Gruben med naturløypene i Klokkehagen ikke langt unna. Nært barnehager, skole, forretninger mm.m. Boligen ligger også i regulert 30-sone med hovedsakelig boligeiendommer i nærheten.

Av påkostninger de senere år kan nevnes:

- Overflateoppusset vegger på de fleste rom.
- Montert varmepumpe 2014/ 15.
- Bygget 2 carporter i 2013.
- Dusjkabinett fra 2015.

Feil/ mangler

- Ytterkledningen er stedvis montert for nær bakkenivå, anbefalt minsteavstand fra kledning til terreng er 30 cm. Begynnende skader i nedkant av ytterkledningen.
- Missfarging i gulvbelegget badegulv 2. etasje.
- Partiell glipp i skjøt på stueparkett.

Les vedlagte Boligsalgsrapport for flere og utfyllende opplysninger.

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.

DØDSBOSALG

Eiendommen selges for dødsbo. Selger har ikke bebodd leiligheten og har dermed ikke beboelseskjennskap og har begrenset kunnskap om eiendommen. Det kan i denne sammenheng eksistere feil eller mangler som ikke er spesifikt opplyst i salgsmaterialet.

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

OPPVARMING1. etasje:

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric montert 2014, tatt i bruk mars 2015, termostatstyrte varmekabler og vedovn av merket Dovre i stue. Termostatstyrt panelovn på soverommet. Termostatstyrte varmekabler i entré/ trappehall, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

2. etasje:

Termostatstyrte varmekabler på bad/ wc. Termostatstyrt panelovn i det ene soverommet.

Diverse

CARPORTER

Carport ved siden av boligen på ca. 20,8 m². Oppført 2013. Reisverk av tre. Pulltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 404 cm bredde og ca. 166-315 cm høyde.

Carport foran inngangsparti på ca. 18,5 m². Oppført 2013. Reisverk av tre. Pulltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 336 cm bredde og ca. 156-369 cm høyde.

Gjenstående overflatebehandling. Bunnsvill er lagt direkte på grunn i den ene carporten, dette er uheldig mht. vannoppsug/ råteskader.

LIGNINGSVERDI

Kr 613.272,- iflg. Skatteetatens boligkalkulator.

VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

**KOMMUNALE – OG
RENOVASJONSAVG**

Kr. 3.804,- pr. 1/2 år.

Kr. 1.940,- pr. 1/2-år.

FERDIGATTEST

Ferdigattest datert 12.10.2000.

STRØMFORBRUK ÅRLIG

Ca. 13.000 kWh denne eier.

RADONMÅLING

Ikke foretatt.

TINGLYSTE HEFTELSER

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen:

- Ingen

ANDRE OPPLYSNINGER

Tv- og internettsignaler via bredbåndskabel fra Canal Digital.
Persiener og gardinstenger medfølger.

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: boligsalgsrapport, tegninger, målebrev, reguleringsplan ol.

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 C og oppvarmingskarakter GUL. Kopi av Energisertifikat kan fås hos megler.

OVERTAGELSE

Snarest/ etter avtale

ANSVARLIG MEGLER

Roger Clausen. (a:) 75 14 30 06 (m:) 95 77 75 29

Takst/prisantydning kr. 2.800.000,- / bud ønskes**LÅNETAKST**

Kr. 2.500.000,-.

TAKST AVHOLDT AV

Verdi Eiendomstakst AS v/Dag-Ottar Mikalsen, 25.03.15.

Faste opplysninger

TOTALPRIS MED	1. Prisantydning	2.800.000,-
OMKOSTNINGER	2. Dokumentavgift til staten	70.000,-
	3. Tinglysninggebyr skjøte	525,-
	4. Tinglysning av pantobligasjon	525,-
	5. Gebyr panteattest	404,-
	6. Gebyr statskog/oppl.fond	0,-
	Sum	2.871.454,-

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerprovisjon 1,875 % inkl. mva, minimum kr. 35.000,- (gjelder selger/oppdragsgiver).

BESIKTIGELSE

Etter avtale med vårt kontor.

FAGLIG LEDER

Mona Kristiansen og Elin Langfjell Møgster.
Eiendomsmeglere MNEF

INTERNETTADRESSE www.hsb-eiendom.no

På vår internettside finner du flere bilder av denne boligen.

PLIKTIGE OPPLYSNINGER Følgende opplysninger skal gis til kjøper før avsluttet handel, jfr. lov om Eiendomsmegling:

1. Registerbetegnelse og adresse.
2. Eierforhold.
3. Heftelser.
4. Tilliggende rettigheter.
5. Grunnareal.
6. Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.
7. Ligningsverdi og offentlige avgifter.
8. Forholdet til endelig offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.

VEDLEGG Boligsalg rapport
Egenerklæringsskjema
Grunnkart

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Gnr 21: Bnr 88

1833 RANA KOMMUNE

1/2-PART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG M/ 2 CARPORTER



SERTIFISERT TAKSTMANN

Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann **Verdi EiendomsTakst AS**

Telefon: 483 05 020

E-post: dagottar@verdi-eiendomstakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Verdi EiendomsTakst AS

Postboks 227, 8601 MO I RANA

Telefon: 483 05 020

Organisasjonsnr: 997 660 749

Verdi
EiendomsTakst AS
— verdsetter din eiendom —

Dato befaring: 23.03.2015

Utskriftsdato: 27.03.2015

Oppdrag nr: 12464





Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn 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 eiendomsmegler.

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.

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

TGO 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.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksending av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN "BOLIGSALGSRAPPORT MED VERDITAKST" - TAKSTBRANSJENS ANBEFALTE RAPPORT VED OMSETNING AV EIENDOM.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien, enn det som allerede er nevnt i rapporten.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, og takstmann tar i så måte forbehold om skjulte feil om mangler som ikke lot seg oppdage uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldene på oppførings tidspunktet).

Noe av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon AS. Opplysningene kan der være mangelfulle, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

For utenom takstmannens egne betraktninger, er opplysninger om eiendommen gitt av eier/rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av eier/rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert/kontrollert av takstmannen.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til NTF's gjeldende lover, instruks- og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se "takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk" på www.ntf.no.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



BEFARINGSINFORMASJON:
Eiendommen ble befart den 23.03.2015 mellom kl. 09.00 og 11.45.
Snøforhold: Det var ca. 20 cm snø på bakken og ca. 10 cm snø på taket.
Vær- og dagslysforhold: Oppholdsvær og dagslys.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.
Utdanning: Tekn.tegning/tømrer (2 år), Byggtekn. Fagskole (2 år), Verditaksering og tilstandsanalyse v/ NEAK (15 mnd.), BVN mod.C og SEEN Energimrk.

Konklusjon tilstand

Takstmannen anmoder interessenter om må lese hele rapporten grundig, og at rapportens innhold leses og betraktes i en samlet sammenheng. Takstmannen anbefaler også å lese selgers egenerklæring, besikte eiendommen ved visning og ta med en byggfagkyndige på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted. Nedenfor følger dog en helt enkel/kort oppsummering:

MERKNAD:

- Bolig med alminnelig god standard og godt vedlikeholdt.
- To carporter fra 2013.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger på Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana.
Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter.

BEBYGGELSEN:

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig fra 1999. Til boligen følger det med 2 carporter oppført inntil boligen fra 2013.
Bebbyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger samt eneboliger/villaeiendommer.

BYGGEMÅTE:

Bygningen er fundamentert på støpt såle med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig teknet med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig teknet med Decra takpanner av stål.

INNHold:

Boligen har følgende rom- og planløsning:

1. etasje: Entré/trappehall, soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken og bod/teknisk rom.
2. etasje: Trapperom, loftstue, bad/wc, 2 soverom og bod.

STANDARD:

Boligen bærer preg av alminnelig god standard alder tatt i betraktning samt godt vedlikeholdt.

OPPVARMING:

Boligen varmes opp med varmpumpe, ved og elektrisitet.

TOMTEN:

Eiet tomt på 359,1 m².

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel. Belegningsstein foran inngangspartiet.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



PARKERING:

Parkering i 2 carporter og på egen tomt.

KONKLUSJON:

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Gruben, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon mm. Eiendommen bør i dagens boligmarked være et kurant salgsobjekt.

For nærmere informasjon vedrørende forutsetningene for takstmannens markedsprisfastsetting, - se nest siste side i rapporten.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	2 800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr	2 500 000

MO I RANA, 27.03.2015



Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann
MNTF
Telefon: 483 05 020



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Thomas Sebastian Jørgensen
Takstmann:	Dag Ottar Mikalsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.03.2015. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS. - Thomas Sebastian Jørgensen. Rekvirent/fullmektig. Tlf. 41 02 11 12

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse :	1/2-PART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG M/ 2 CARPORTER
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
Regulering:	Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Gruben, plan 3003.
Kommuneplan:	Det eksisterer ingen kjente planforslag som berører eiendommen.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Servitutter:	Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Heftelser:	Takstmannen 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.
Andre forhold:	Det er ingen avvik mellom godkjente bygningstegninger og eksisterende fasader og planløsning.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 21 Bnr: 88
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	359,1 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no/ Norsk Eiendomsinformasjon AS.
Hjemmelshaver:	Wenche Anita Kristiansen DBO 1/1.
Adresse:	Svenskveien 112C 8610 Mo i Rana
Kommentar:	I tillegg har respektive eiendom 1/3-dels eierandel i tomt med g.nr og b.nr 21/86. Denne tomten er på 211,4 m ² .

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder	23.03.2015	Iht. egen dokumentasjon/-kontroll	Innhentet		
Egenerklæring		Vedlegg til boligsalgsrapport	Ikke fremvist	3	
Eiendomsdata.no	18.03.2015	Matrikkelinfo fra Norsk Eiendomsinformasjon	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	18.03.2015	Kvalitetssikring av markedspris og -utvikling	Innhentet		
Energiattest	24.03.2015	Utført av Verdi EiendomsTakst AS	Innhentet	7	Ja
Rekvirent	23.03.2015	Informasjon gitt ved befaring	Innhentet		
Situasjonskart	18.03.2015	Grense-/arealkontroll iht. off. kartdata	Innhentet		
Rana kommune	21.02.2013	Planendring vedtatt	Innhentet		



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Rana kommune	12.10.2000	Ferdigattest	Innhentet		
Rana kommune	26.11.1957	Reguleringsbestemmelser	Innhentet		
Rana kommune	19.07.2013	Tillatelse for bygging av carporter	Innhentet		
Rana kommune	11.02.2014	Skatteseddel	Innhentet		
HAF	18.03.2015	Opplysninger	Innhentet		
NorgesHus	01.12.1998	Orginale bygningstegninger	Innhentet		
Rana kommune	08.05.2013	Tegninger carport	Innhentet		
Rana kommune	23.03.2015	Kommunale avgifter	Innhentet		
Grane Søreng Inst AS	26.03.2015	Samsvarserklæring	Innhentet		

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Takstmannen har p.t. ikke mottatt selgers egenerklæring. Denne skal normalt fremlegges før et eventuelt salg finner sted. Det bemerkes at selger/revirent ikke har bebodd eiendommen og at en eventuell utfylt egenerklæring trolig vil være begrenset utfylt. Dette naturlig grunnet manglende kjennskap/kunnskap omkring boligens tekniske tilstand. Det anbefales i så måte at eiendommen undersøkes ekstra nøye av kjøper, og at denne boligsalgsrapport leses grundig.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 3523214. Type: Fullverdi. Forsikringssum: kr 2 901 700. Årlig premie: kr 3 563. Opplysninger gitt av eier.
Skattetakst:	kr 1 429 000 År: 2014 I flg. opplysninger fra Rana kommune.




Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Bygninger på eiendommen

1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig	
	<p>Byggeår: 1999 Kilde: Boligen ble byggegodkjent 07.04.1999 og tatt i bruk 10.10.2000. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon AS.</p> <p>Anvendelse: Boligen har ikke vært bebodd de seneste 6 måneder, og boligen er p.t. klargjort for salg.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	81	73	68	5	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,38 - 2,39 meter.
2. etasje	70	63	57	6	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,41 - 2,42 meter, med noe skrånende himling ned til knevegger ca. 1,52 meter over gulvet.
Sum bygning:	151	136	125	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Se merknader i kommentarfeltet bak hvert etasjeplan.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/trappehall, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, soverom	Bod/ teknisk rom
2. etasje	Trapperom, loftstue, bad/wc, 2 soverom	Bod



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



To carporter

To carporter



Byggeår: 2013 Kilde: I flg. opplysninger fra Rana kommune.

Anvendelse: Biloppstillingsplass for to biler.

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

Verdi
EiendomsTakst AS
— verdsetter din eiendom —

Byggeår:

Anvendelse: .

Se forklaring til begrepet "markedsverdi" og "teknisk verdi" på nest siste side i rapporten.

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA




Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Se billed- og vurderingstekst. Terrenget virker å ha tilfredsstillende fall fra bygningskroppen, noe begrenset kontroll pga. snø.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.



1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Bygning generelt - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	<p>1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig oppført over 2 plan. Boligen preges av alminnelig god standard alder tatt i betraktning. Boligen har følgende rom og planløsning: 1. etasje: Entré/trappehall, soverom, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod/teknisk rom. 2. etasje: Trapperom, 2 soverom, bad/wc og bod.</p>
	<p>Merknad! Bygningsdelene er gitt TG (tilstandsgrad) ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på det enkelte bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f. eks varmtvannsbereder og andre elektriske komponenter) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering og med hensikt å opplyse en kjøper om at det regelmessig må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst på side 2 og 3 i dette dokumentet som forklarer mer om TG - tilstandsgrad. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til eksempelvis sol, vind, nedbør etc. En brukt/eldre eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre en bolig er, desto flere slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er normalt ikke kommentert i rapporten. Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdeler. Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på byggesøknadstidspunktet, og at dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er langt strengere enn datidens krav. Det bemerkes at alle steder i rapporten hvor det er påvist fukt eller fukt-/kondensmerker, så anbefales nærmere undersøkelser. Takstmannen viser for øvrig til kjøpers undersøkelsesplikt, og denne rapporten erstatter på ingen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig jmf. avhendingslovens § 3-10, 2. ledd.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Se spesifikke avsnitt lengre bak i rapporten ifm. hver enkelt konstruksjonsdel.

Grunn og fundamenter - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforholdene er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. For ytterligere opplysninger se avsnittet "Direkte fundamentering". Det er ikke utført radonmåling. Dette anbefales for å fastslå radonnivået i inneluften. Takstmann kan om ønskelig bistå med målinger.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på støpt såle med grunnmurer av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fundamenteringen virker stabil og ingen visuelle setnings-skader ble registrert. TG: 1

Drenering - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

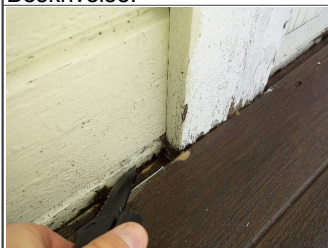
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering er fra byggeår. Takvann blir ledet til grunn via renner og nedløp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

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:	Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 150 mm isolasjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaring, kun normal aldriingssvekkelse. Det er ingen lydlekkasje mellom boenhetene, i flg. rekvirent. I følge vedlagte plantegninger kan det også se ut som om det er bygget en tykk betongvegg mellom boenhetene (25-30 cm tykk) men takstmannen kan ikke med 100 % sikkerhet bekrefte dette uten å ha sett spesifikke materialbeskrivelser. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, type, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. TG: 1

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Yttervegger er utvendig teknet med liggende kledning. Ytterkledningen er fra byggeår. Kontroll av ytterkledning.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterkledningen er stedvis montert for nær bakkenivå, anbefalt minsteavstand fra kledning til terreng er 30 cm. Begynnende skader i nedkant av ytterkledningen. TG: 2



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA





Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Ytterkledningen er malt. Fasade sør ble sist overflatebehandlet i 2013.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bakvegg i carport er ikke overflatebehandlet. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

TG: 1


Vinduer og dører - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger 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:	Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og løse sprosser fra byggeår.
	Vinduer i stue.
	Kontroll av vannbrett under vindu.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ene vinduet i soverommet i 1. etasje har tregheter i lukkemekanismen. Det bemerkes at det ikke er heldekkende vannbrett-beslag under vinduene. Sig i enkelte sprosser. Ingen punkteringer eller skader ble registrert ved befaring. Punkteringer kan dog ikke utelukkes da det ofte krever et spesielt lys for å observere punkteringer. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	HOVEDINNGANGSDØR: Takoverbygget isolert formpresset dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. BI-INNGANG: Takoverbygget isolert formpresset dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. TERRASSEDØR: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Hovedinngangsdør og bi-inngangsdør.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende sprosser på terrassedør. Ingen punkteringer i dørglass, skader eller funksjonssvikt ble registrert ved befaring. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

TG: 1





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA




Innvendige dører	
Beskrivelse:	Lakkerte heltre furu speildører. Skyvedør mellom kjøkken og stue. Dører er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen skader eller funksjonssvikt ble registrert ved befarng. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak takkonstruksjon av tre. Det er isolert med ca. 200 mm isolasjon opp under taktroa. Loftskillet med dampsperre. Adkomst til loft via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.
	Kaldloft.
	Kaldloft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til nedbøyning eller svikt i mønet/takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert råte, svertesopp, fukt eller kondensmerker i takkonstruksjonen. Ingen tegn til skadedyr. Kaldloftet virker å ha tilfredsstillende lufting.

Taktekking - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er utvendig tekket med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Taktekket er fra byggeår. Taktekket var dekket av snø ved befarng.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved befarng ikke observert visuelle skader i taktekket. Mose i taktekket på tak mot nord. Taket var delvis dekket av snø ved befarng.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Renner, nedløp og beslag - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

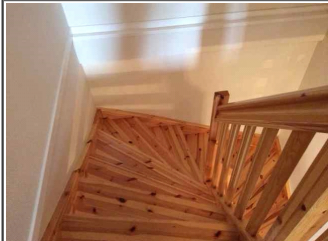

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp av metall. Snøfangere på tak mot nord. Stigetrinn til pipen. Renner og nedløp fra byggeår.	
		Nedløp.
	Stige til pipe.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 - 50 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader på renner og nedløp. Det anbefales på generelt grunnlag velfungerende renner og nedløp som leder takvann lengst mulig vekk fra bygningskroppen, samt årlig sjekk/rengjøring av renner.	TG: 1 

Terrasse, balkonger, trapper og - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig



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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	INNVENDIGE TRAPPER: TRAPP MELLOM 1. ETASJE OG 2. ETASJE: Lakkert åpen tretrapp med sving. Gelender langs den ene siden av trappeløpet. Trappen er fra byggeår.	
	Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflateslitasje i inntrinn. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. Det bemerkes at iht. dagens forskriftskrav skal det være rekkverk/håndrekke på begge sider av trappeløpet.	TG: 1 






Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	MARKTERRASSE: Markterrasse på ca. 17,7 m2 med levegg. Markterrassen var dekket av snø ved befarung.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merkander. TG: 1 

Piper og ildsteder - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

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



Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Pipen er upusset på loftet. Pipen er tekket med heldekkende beslag over tak.	
	Feieluke.	 Pipe på kaldloft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildstedet var ikke i bruk ved befarung. Brennbart materiale på gulv under feieluken (TG 2). Det bemerkes at pipe og ildsteder kun ble visuelt befart utvendig (dvs. ikke befarung av innvendig pipeløp med kamera) da dette er utenfor takstmannens fagområde. TG: 1 	

Etasjeskillere - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille av trebjelkelag. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Kontroll av retningsavvik og skjevheter med krysslaser.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svikt i konstruksjonen, kun mindre skjevheter i gulv ble registrert, hovedsaklig rundt pipen i 2. etasje. TG: 1 	


Bad - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

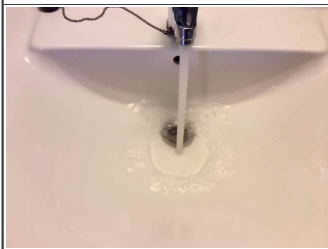

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv og på vegger. Malte plater i himling. Gulv med undeliggende varmekabler. Overflater er fra byggeår.	
	Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.	
		Kontroll av høyde på dørterskel i forhold til sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at det tidligere er dusjet direkte på overflatene. Det ble ved befaring fuktmålt, og ingen indikasjoner på fukt eller tegn til unormal fukt ble registrert. Gulvet er flatt (ingen fall mot sluk). Det er ingen høydeforskjell mellom slukrist og gulvet ved dørterskel. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) anbefaler en høydeforskjell på minst 25 mm. Tar man i betraktning høyden på dørterskelen i tillegg er høydeforskjellen 21 mm. Det er i så fall her viktig å sørge for god tetting med silikon under og omkring terskelen for å hindre vann i å renne ut under terskelen ved en eventuell lekkasje.	TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom



Beskrivelse:	Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter. Lysarmatur over speil. Innredningen er fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
	TG: 1 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett fra 2015. Sluk i gulv under dusjkabinettet. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet har skjult røropplegg. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.
	Kontroll av vanntrykk og avrenning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Sanitærinstallasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. På generelt grunnlag anbefales det at sluk regelmessig kontrolleres og rengjøres.
	TG: 1 




Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Rommet har ventilasjon via mekanisk avtrekk og luftespalte under døren. Funksjonstest av det mekaniske avtrekket.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overstrømningskapasiteten/luftutskiftningen er ikke vurdert i denne rapporten. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.	TG: 1 

Overflater, generelt - 2. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Belegg på gulv. Fliser på vegger. Umalt panel i himling. Gulv med underliggende varmekabler. Overflater er fra byggeår.	
	Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.	
	Kontroll av høyde på dørterskel i forhold til sluk og dusjsone.	Fuktmåling i dusjsone.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Missfarving i gulvbelegget (TG 2). Det ble ved befaring fuktmålt, og ingen indikasjoner på fukt eller tegn til unormal fukt ble registrert. Det bemerkes at det dusjes direkte på overflatene, dusjkabinett anbefales. Det bemerkes at terskel til dushjørnet er høyere enn dørterskel, ved eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil vannet først finne veien til tilstøtende rom.	TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/wc


Beskrivelse:	Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter. Lysarmatur over speil. Innredningen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.	TG: 1 



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt blandebatteri. Sluk i gulv i dusjhjørnet. Baderommet har skjult røropplegg. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.	
	Kontroll av vanntrykk og avrenning.	 Kontroll av eventuelle lekkasjer.
	Kontroll av sluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Sanitærinstallasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. På generelt grunnlag anbefales det at sluk regelmessig kontrolleres og rengjøres.	TG: 1 


Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling og luftespalte under døren.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overstrømningskapasiteten/luftutskiftningen er ikke vurdert i denne rapporten. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.	TG: 1 

Kjøkken - 1/2-part av vertikal delt 2-mannsbolig

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 1. etasje / Kjøkken





Beskrivelse:	Parkett på gulv. Malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Overflater er fra byggeår. Vegger ble sist overflatebehandlet i 2015.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflateslitasje i parkett. Rommet bærer for øvrig preg av normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte speilfronter. Laminerte benkeplater. Fliser mellom benkeplater og overskap. Innredningen er fra byggeår. Kjøkkeninnredning.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. TG: 1
Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.
	Kontroll av vanntrykk og avrenning.
	Kontroll av eventuelle lekkasjer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Installasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. TG: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk av merket Flexit over komfyr. Det mekaniske avtrekket blir ledet ut via yttervegg. Funksjonstest av det mekaniske avtrekket.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonskanal er festet med tape (TG 2). Det mekaniske avtrekket ble funksjonstestet ved befaring og funnet i orden. På generelt grunnlag anbefales det at det mekaniske avtrekket over komfyr/koketopp regelmessig rengjøres, dette for å bevare avtrekkets kapasitet og forhindre brann. TG: 2



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Innvendige overflater - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. ETASJE: Gulv er tekket med parkett, belegg og fliser. Overflater er fra byggeår. Hamret metallplate under ildsted i stue. 2. ETASJE: Gulv er tekket med laminat og belegg. Overflater er fra byggeår. Overflater stue.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflateslitasje i parkett. Skade i belegg på det ene soverommet i 2. etasje. Det ble for øvrig ikke registrert nevneverdige sår/skader, sprekker, fuktmerker, knirk eller bom i noen av overflatene. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av gulv i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.

TG: 1



Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. ETASJE: Vegger er tekket med malt tapet, malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår. Malt tapet på kjøkken ble sist overflatebehandlet i 2015. 2. ETASJE: Vegger er tekket med malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av vegger i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.

TG: 1





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Himlinger er tekket med malte plater. Overflater er fra byggeår. 2. ETASJE: Himlinger er tekket med malt/umalt panel og lakkert panel. Overflater er fra byggeår.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av himling i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - 1/2-part av vertikal delt 2-mannsbolig
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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast. Innvendig hovedstoppekran og vannfordelingssskap montert i bod/teknisk rom.
	Vannfordelingssskap.
	Hovedstoppekran.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanntrykk i boligen er tilfredsstillende, ingen indikasjoner på fortetninger. Det ble ikke registrert synlig svikt eller lekkasjer ved befaringen. TG er i all hovedsak satt ut fra en visuell betraktning. Det bemerkes at utvendig ledningsnett ofte er svært sammensatt og vanskelig og kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Takstmann er ikke VVS-fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget. Det foreligger ingen opplysninger om utvendig ledningsnett eller tilstand.

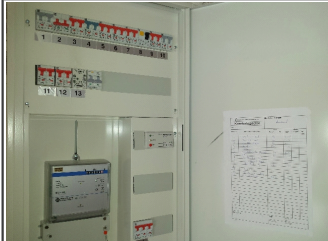
Varme, generelt	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2013, termostatstyrte varmekabler og vedovn av merket Dovre i stue. Termostatstyrt panelovn på soverommet. Termostatstyrte varmekabler i entré/trappehall, kjøkken og bad/wc/vaskerom. 2. ETASJE: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc. Termostatstyrt panelovn i det ene soverommet.
	Vedovn i stue.
	Varmepumpe i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Boligen virker å ha tilfredsstillende dekning av fastmonterte varmekilder. Takstmann er ikke VVS-fagmann og kontrollen av varmekilder er meget begrenset.



Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Røykvarsler montert i himling i stue og på kjøkken. Brannslukningapparat plassert i entré/trappehall. 2. ETASJE: Røykvarsler montert i himling i trapperom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I henhold til "Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn" § 2-5 i kapitlet "Røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i bolig", skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver b) skum-/vannapparat på minimum 9 liter c) skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm, eller e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom. Røykvarslere, brannslukningsapparat og annet brann- og sikkerhetsutstyr ble ikke funksjonstestet ved befaring. Primært bør røykvarslere monteres i himling. Det er krav om at røykvarslere skal høres tydelig i fra alle soverom når dører er lukket, og at manuelt slokkeutstyr kan benyttes i alle rom. Takstmannen anmoder om at dette vektlegges og ivaretas med tanke på egen sikkerhet. Tilstandsgrad ikke angitt.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom. For øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventil i yttervegg på bod/teknisk rom. Ventilasjonkanaler på kaldloft.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at ventilasjon er et eget og relativt kompleks fagområde. I så måte anbefales fagfolk/spesialister på området for optimalisering av ventilasjon-/inneklimaforhold. På generelt grunnlag anbefales god ventilering i oppholdsrom. Dette for å fjerne forurensninger i luften som f.eks. støvpartikler, avgassinger og fuktighet samt tilføre frisk og ren luft.
	TG: 1

Elektriske anlegg - 1/2-part av vertikaldelt 2-manns bolig	
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:	El-skap plassert i entré/trappehall. Automatsikringer og måler. Boligen har skjult el-installasjon. El-skap.
	





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA




Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger samsvarserklæring datert 26.03.2015 på montering av varmepumpe. Generell informasjon: Takstmannen er ikke el-fagmann og det anbefales på generelt grunnlag ifm. eierskifte en el-kontroll av boligens elektriske anlegg utført av et godkjent el-firma/el-fagmann, HelgelandsKraft AS og/eller egen el-takstmann. Det bemerkes at ifm. alt arbeid på elektrisk anlegg utført etter 01.01.1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Dersom dette mangler kan det innebære en mangel ved eiendommen.
---------------------------------------	---

Vannvarmere og elektrokjeler

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder av merket CTC FerroTerm på 194 liter og 2000 watt fra 2000, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.
	Varmtvannsbereder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert visuelle skader på varmtvannsberederen. TG: 1 


Lyd- og bildesystemer, generelt

Beskrivelse:	Tv- og internettsignaler via bredbåndskabel fra Canal Digital.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 gis iht. forventet kvalitet og leveringsgrad fra leverandøren. TG: 1 



Diverse utstyr - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

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

Skap og reoler

Beskrivelse:	1. ETASJE: Laminerte skrog med slette fronter i soverommet. 2. ETASJE: Laminerte skrog med slette fronter i begge soverommene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaring. TG: 1 

Sentralstøvsuger

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger med sugenhet av merket Foma plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje. Tilkoblingspunkt i 1. etasje. Sugenhet for sentralstøvsuger.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Ingen visuelle skader registrert. TG: 1 




Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



To carporter

Bygning generelt - To carporter

Bygning, generelt			
Beskrivelse:	2 enkle carporter fra 2013 oppført inntil boligen.		
	<p>Enkel beskrivelse: Carport på ca. 20,8 m². Reisverk av tre. Pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 404 cm bredde og ca. 166-315 cm høyde.</p>		<p>Enkel beskrivelse: Carport på ca. 18,5 m². Reisverk av tre. Pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 336 cm bredde og ca. 156-369 cm høyde.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjenstående overflatebehandling. Bunnsvill er lagt direkte på grunn i den ene carporten, dette er uheldig mht. vannoppsug/råteskader.	TG: 1	



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi Eiendomstakst AS
Postboks 227, 8601 MO I RANA



MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

Annet - MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

Annet

Verdi
Eiendomstakst AS
verdssetter din eiendom

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturligvis også kunne påvirke markedsprisen - enten opp eller ned.

I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, arrondering, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Alle nevnte forhold er med på å danne det totale grunnlaget for markedsverdien.

Begrepet «markedsvardi» er for øvrig den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

LÅNEVERDI er en "forsiktig estimert markedsvardi", og blir normalt satt et sted mellom 80 og 90 % av markedsvardi.

TEKNISK VERDI (inkludert tomteverdi) som fremkommer på siste side i rapporten, må ikke forveksles med «markedsvardi».

«Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. Iblant kan dog ekstraordinære påkostninger knyttet til spesielle materialvalg, tekniske løsninger etc. påvirke den tekniske verdien opp.

I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom beliggende i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være nært opptil eller iblant lik fastsatt/estimert markedsvardi.

For en eiendom beliggende i et mindre pressområde og/eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter», så vil det ofte være et sprik, og iblant vesentlig sprik mellom "teknisk verdi" og fastsatt/estimert markedsvardi.

Fastsatt/estimert markedsvardi i en takstrappport skal uansett aldri være høyere enn teknisk verdi inkludert tomteverdi.

Merk.:

Det er markedsverdien - det beløp som på "folkemunne" også kalles for "takst" - som er den verdien som både selger og kjøper normalt forholder seg til ved avhending av en eiendom (salg/kjøp). Markedsverdien er normalt også utgangspunktet for "prisantydningen" som settes i forbindelse salg/annonsering mot det åpne boligmarkedet. Det er dog mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens fastsatte/estimerte markedsvardi, det vil si både høyere og lavere. Prisantydningen skal normalt dog ikke sette lavere enn det beløpet som selger er villig til å selge eiendommen for.

Relaterte kilder:

Verdi Eiendomstakst AS (<http://verdi-eiendomstakst.no/>)

Norges Takseringsforbund (<http://www.ntf.no/>)

Avhendingslova (<http://www.lovdato.no/all/hl-19920703-093.html>)

Eiendomsmeglingsloven (<http://lovdato.no/all/nl-20070629-073.html>)

Eiendom Norge AS (<http://www.eiendomnorge.no/>)

Norges Eiendomsmeglerforbund (<http://www.nef.no/xp/pub/topp/hovedside>)

Forbrukerrådet (<http://www.forbrukerradet.no/>)



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt:	kr	2 886
Forsikring:	kr	3 563
Renovasjon:	kr	4 140
Vannavgift:	kr	1 854
Avløpsavgift:	kr	2 392
Brannsyn, feiing:	kr	476
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	kr	10 000
Sum årlige kostnader	kr	25 311

Teknisk verdi bygninger		
1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 680 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 320 000
Sum teknisk verdi – 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig	kr	2 360 000
To carporter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	75 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 5 000
Sum teknisk verdi – To carporter	kr	70 000
MARKEDSVURDERING (FORKLARING):		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	0
Sum teknisk verdi – MARKEDSVURDERING (FORKLARING):	kr	0
Sum teknisk verdi bygninger	kr	2 430 000

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.		
Tomteverdi:	kr	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	3 030 000



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

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

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

Er det dødsbo? Ja Nei Avdødes navn

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

Selgers navn

Mobilnummer E-post

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

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

Ja Nei

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3

Ja Nei

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja Nei

Beskrivelse

2.3 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses

Ja Nei

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja Nei

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Ja Nei

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

Ja Nei

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er fell ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5

Ja Nei

Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Ja Nei

Beskrivelse

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

Ja Nei

Beskrivelse

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

Ja Nei

Beskrivelse



8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?

Ja Nei

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.

Ja Nei

Beskrivelse

9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag

Ja Nei

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, sentralfy, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.

Ja Nei

Beskrivelse

10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses

Navn

10.2 Forellgger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg?)

Ja Nei

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon?

Ja Nei

Beskrivelse

12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?

Ja Nei

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?

Ja Nei

Beskrivelse

14. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?

Ja Nei

Beskrivelse

15. Kjenner du til om det forellgger påbud/heftelser/ krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja Nei

Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleie leilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 17.

Ja Nei

Beskrivelse

16.1 Er utleieleiligheten(e) godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei

Beskrivelse

17. Kjenner du til om det er innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18

Ja Nei

Beskrivelse

17.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei

Beskrivelse

18. Kjenner du til om det forellgger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja Nei

Beskrivelse

19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør;

Ja Nei

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Ja Nei

Beskrivelse

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov)?

Ja Nei

Beskrivelse



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

Eiendommen selges for dødsbo. Selger har ikke beboerskjenskap og har derav begrenset kunnskap om eiendommen. Det kan i denne sammenheng eksistere feil eller mangler som ikke er spesifikt opplyst i salgs materialet. Det anbefales nøye gjennomgang av eiendommen, gjerne med sakkyndig.

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 elerskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt elerskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd 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 elerskifteforsikring ved salg av boligegendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligegendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsegendom
- etter at boligegendommen 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 elerskifteforsikring og avhendingsloven. Se eventuelt norwegianbroker.no

Jeg ønsker å tegne elerskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av elerskifteforsikring. 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 næringsegendom, 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 boligegendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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 elerskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp

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, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

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.

Det er vilkårene på bestillingstidspunktet som er gjeldende. Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelige på www.help.no

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.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig
(del av eller halvpart), rekkehus,
hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

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

Motvekt
til selgers
eierskifte-
forsikring

KRYSS AV

- Ja takk, jeg/vi ønsker å tegne HELP Boligkjøperforsikring
- Nei takk, jeg/vi ønsker ikke å tegne HELP Boligkjøperforsikring

Meglerkontor: _____

Meglers navn: _____

Oppdragsnr: _____

Kjøpers navn: _____

E-post: _____

Telefon: _____

Sted/dato: _____

Må fylles ut og leveres signert til megler senest på kontraktsmøtet

Signatur boligkjøper(e)

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er 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. 115037

Undertegnede gir herved bud på eiendommen
Svenskveien 112 C, 8610 Mo i Rana - gnr. 21, bnr. 88 og 1/3 av tilleggsareal på gnr. 21 bnr. 86 i Rana kommune

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

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: