

Velkommen til

Skaarveien 18 og 20, 8614 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skaarveien 18 og 20
8614 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	12 500 000,-
Omkostninger	kr	313 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	12 813 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1901
BRA/BRA-i	459 / 302 m²
Soverom	7

Energimerke 

Her får du et tradisjonsrikt tun med to separate bolighus, perfekt for storfamilien eller utleie. Våningshuset er innholdsrikt med blant annet seks soverom, flere ildsteder og en varmepumpe fra 2023. Kårboligen fra 2006 byr på to soverom, loftstue og vedovn. Eiendommen har en dobbelgarasje med elektrisk portåpner, en stor låve med innredet festlokale og hobbyrom, og et sjarmerende, vedfyrt baksthus for matlaging. Uteområdene inkluderer en stor markterrasse og en takoverbygget balkong på våningshuset, samt en egen terrasse ved kårboligen. Alt ligger på en pent opparbeidet tomt i et etablert og familievennlig nabolag på Ytteren, med umiddelbar nærhet til skog, mark, skole og Ytteren Idrettspark.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skaarveien 18 og 20, 8614 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 131, Bnr. 904, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	12 500 000,-
Omkostninger	kr	313 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	12 813 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	12 830 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 312 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 313 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 30 106,- pr. år 2025
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Fordeles over 4- 12 terminer.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 116,- pr. 2026
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 302 m²
BRA - e: 157 m²
BRA totalt: 459 m²
TBA: 85 m²
GUA: 344 m²
ALH: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Våningshus
Loft: 27 m²,
2: 87 m²,
1: 101 m²

Kårbolig
Loftetasje: 31 m²,
1: 56 m²

Dobbelgarasje
Etasje: 42 m²

Låve
loftsetasje: 54 m²,
1: 53 m²

Baksthus
Etasje: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
7
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Det bemerkes at soverommene på loft ikke oppfyller dagens krav mtp rømningsvei pga vinduene.

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje med elektrisk portåpner. I tillegg er det god plass til parkering på egen tomt i innkjørsel og gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 773 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass har belegningsstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Boligene er oppført på leire og kvabb i henhold til tidligere salgsopplysninger/takstrapport.

Fuktsikring og drenering:
Våningshus: Takvann og drensrør for tilbygg er ledet til kommunal kum for overflatevann. For øvrig er dreneringen ukjent. Takvann blir ført i utkast ved grunnmur. Det er etablert overvannsavløp fra kjeller av tidligere eier, og taknedløp for tilbygg er tilkoblet denne.
Kårbolig: Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår. Takvann og drensrør er ledet til kommunal kum for overflatevann, og drensrøret er påkoblet samme system som Skaarveien 18.

Grunnmur og fundamenter:
Våningshus: Grunnmurer av naturstein, med ringmur av lettklinkerblokker (Leca) under den tilbygde delen.
Kårbolig: Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer av typen Jackon Thermomur.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Det er belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsverk med private stikkledninger. Vannrør for Våningshus er i hovedsak fra 1989, med deler skiftet i 2020. Avløpsrør for Våningshus er av betong fra et eldre, ukjent årstall. Kårboligens vann- og avløpsrør er koblet inn på rørene til Våningshuset, og det er felles rør fra der og ut til det offentlige nettet.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Våningshus oppført i 1901. Påbygget i 2006. Kårbolig oppført i 2006, garasje i 2005 ifølge kommunen. Baksthus og låve i 1903 i følge tidligere salgsopplysninger.

Innhold
Eiendommen er et småbruk bestående av to separate bolighus (våningshus og kårbolig), en frittstående dobbelgarasje, låve og baksthus.

Våningshus:

1. etasje
BRA-i 101 m²: Entré med garderobe, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken/spisestue og stue.

2. etasje
BRA-i 87 m²: Trapperom/gang, bad/wc og fire soverom.

Loft
BRA-i 27 m²: Trapperom og to soverom.

Kårbolig:

1. etasje
BRA-i 56 m²: Vindfang, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken.

Loftetasje
BRA-i 31 m²: Loftstue, soverom, toalettrom og bod.

Dobbelgarasje:

1. etasje
BRA-e 42 m²: Garasje.

Låve:

1. etasje
BRA-e 53 m²: Entré/bod, hobbyrom/verktøyrom, bod og trimrom.

Loftsetasje
BRA-e 54 m²: Samlingslokale/festlokale.

Baksthus:

1. etasje
BRA-e 8 m²: Rom med vedfyrt bakerovn.

Våningshuset har en markterrasse på ca. 52 m² med adkomst fra 1. etasje, og en takoverbygget balkong på ca. 10 m² med adkomst fra 2. etasje. Kårboligen har en markterrasse på ca. 23 m² ut fra 1. etasje med rekkverk og levegg av PVC.

I tillegg er det registrert areal med lav himlingshøyde (ALH) som ikke er målbart. Våningshuset har 24 m² på loftet, og kårboligen har 18 m² på loftetasjen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

For våningshuset foreligger det ikke opprinnelige bygningstegninger i kommunens arkiv. Det foreligger imidlertid godkjente tegninger for et tilbygg i 2002, og plantegningene som gjelder tilbygg stemmer med bruken av tilbygget del For resten av bygget har det ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som opprinnelig er søkt og godkjent.

For kårboligen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.04.2005. Dagens bruk samsvarer ikke fullt ut med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Det er etablert flere vinduer på fasaden mot sørøst enn hva tegningene viser. Fasadeendringer er normalt søknadspliktig.

For dobbelgarasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.07.2005. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

For låven og baksthuset foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Standard
Eiendommen består av to innholdsrike og godt vedlikeholdte bolighus som gir en sjelden kombinasjon av historisk sjarm og moderne praktiske løsninger. Våningshuset fra 1901 byr på klassiske detaljer og store oppholdsrom, mens kårboligen fra 2006 gir en utmerket mulighet for generasjonsbolig eller gode utleieinntekter. Låven er nylig oppgradert med eget treningsrom, og baksthuset gir eiendommen et helt spesielt særpreg."

Våningshus:
Kjøkken 1. etasje:
Dette huset har et romslig kjøkken, med spisestue like ved. Her er kjøkkeninnredning fra Nygård, og hvitevarer av god kvalitet. Virkelig romslig innredning i heltre bjørk, og god benkeplass. På kjøkkenet er det en koselig peisovn, men her må pipen rehabiliteres før bruk.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Romslig bad/ vaskerom i hovedetasjen, med varmekabler i gulv. Her er dusjkabinett, vegghengt toalett og dobbel servant med skuffeseksjoner. God plass også for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad/wc 2. etasje:
Boligens andre bad er i 2. etasje, hvor de fleste soverom også er. Her er det flislagt gulv med varmekabler. Av innredning er her toalett, håndvask og godt med oppbevaringsplass. Her er plass til, og klargjort for dusjkabinett.

Overflater:
Gulv: Fliser, parkett, laminat og malte gulvbord.
Vegger: Malt panel, umalt panel, malte panelplater, tapet og malt/beiset tømmer.
Himling: Malt panel, beiset panel og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn skifter fra tre/bjelker og dekker tilføringer fra stubb underfra krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har to innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipe i stuen ble innvendig rehabilitert i ca. 2020.
Sotluker montert i trappehall og på bad/wc/vaskerom.
Plassbygget peis med peisinnsats i kjøkkenet og lukket vedovn på stuen.
Piper ble sist feiet i 2026. Siste tilsyn ble utført i 2024.

Innvendige trapper:
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Åpen tretrapp. Malt stående gelender og rekkverk. veggmontert håndløper.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Bratt åpen tretrapp med repos.

Innvendige dører:
Boligen har malte heltre speildører fra byggeår, lakkerte furu speildører og malt formpresset dør.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Bad/wc og bad/vaskerom har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på 287 liter og fra 2002.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol. Gulvvarme i 1. og 2. etasje.

Kårbolig:
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med eikefronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp, kjøleskap samt oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Dette husets hovedbad har flislagt gulv med varmekabler. Baderomsplater på veggene. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg.

Toalettrom Loftetasje:
Belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Beist panel i himling.
Bolle servant med to-greps blandebatteri, og gulvmontert toalett.
Plastsluk i gulvet.Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Panelplater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i 1. etasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk.

Innvendige dører:
Boligen har formpressede speildører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerskap plassert i vegg på bad i 1. etasje.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg på begge soverom og i stuen. Bad/wc/vaskerom har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er av merket CTC Ferro Term, på 194 liter, 2000 watt og fra 2006.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol. Gulvvarme i flere rom.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våningshus:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm og stedvis over 30 mm gjennom rommene. Bjelkelag mot krypkjeller har ingen inspeksjonsmulighet.
- Pipe og ildsted: Det foreligger fyringsforbud på pipeløpet på kjøkkenet. - Tomteforhold: Det mangler utvendig fuktsikring, og

dreneringen er manglende.
- Våtrom 2. etg / Bad-wc: Overflater har motfall til sluk, og det er passert brukstid på sluk/membran. Uegnede plater på vegg(MDF), som bør skiftes.
- Våtrom 1. etg / Bad-vaskerom: Overflater har motfall, og membransjikt mangler. Vegger med panel må skiftes og erstattes med veggkledning som er beregnet for våtrom.

Kårbolig:
- Utvendig - Taknedløp: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vindu/Overflater soverom 1. etg: Det er registrert fuktsvell og forhøyde fuktverdier i vindusforing.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Våningshus:
- Utvendig tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra
taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er registrert noe værslitasje på enkelte vinduer.
- Utvendige dører: Det er registrert noe værslitasje på enkelte dører.
- Balkong: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Mer enn halvparten av brukstiden på sarnafil er oppbrukt.
Innfestingen for søylesko/søyle gjennom sarnafil fører til økt risiko for lekkasjer.
- Innvendige overflater: Enkelte overflater har noe bruksslitasje.
Det er registrert knirk i enkelte gulv.
- Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom
boligrom. Det er lav frihøyde øverst i trappen. Trapper har noe bruksslitasje.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør
system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Bad, 2. etg: MDF panelplater er ikke egnet for våtrom. Det er registrert fuktsvell i veggplater. Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i
henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.
- Bad, 1. etg: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.
Malt panel er ikke egnet for våtrom. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Kårbolig:
- Utvendig: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Enkelte vinduer viser tegn til påbegynt værslitasje. Det er registrert forekomst av svart vekst i innvendig hjørne i overgang mellom glass og karm. Forekomsten kan indikere problemer med innvendig kondensering og mulig mikrobiell vekst som kan forekomme i forbindelse med dette.
- Balkongdør har værslitasje.
- Innvendige overflater: Noe overflateslitasje i parkett.
- Ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Vannledning: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i rør-system. Det er registrert rustdannelser i bunnen av fordelerskapet. Videre er det observert irr og korrosjon på koblinger og fordelerstokker, samt
rustdannelser på stoppekranen. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til aktiv lekkasje.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Lufting av kloakken er ledet inn i innredningen på wc- rommet. Her er det montert en vakumventil.
- Ventilasjon: Antall ventiler vurderes som noe begrenset for å sikre
tilfredsstillende ventilasjon i boligen. Det er observert tegn til innvendig kondensering på vinduene, noe som kan indikere at ventileringen ikke er tilstrekkelig.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over
1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad, 1. etg: Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Gulvet ved baderomsinnredningen ligger lavere enn sluket. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke mulig å besiktige om membranen har oppkant ved dørterskelen på grunn av montert vaskelist. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.spalte/ventil ved dør.Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Det er registrert tegn til lekkasje fra avløpsrør til
servant.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Bad 2.etasje hovedhus. Totalrenovering med nye fliser på gulv og vegger, varmekabler og dusjløsning. Ny baderomsinnredning 2021. Dusjløsning er senere byttet til et dusjkabinett med badekar 2023 og senere igjen fjernet. Det selges i dag "med opplegg for dusj".

Bad i 1.etg er bygd opp på nytt i sin helhet i 2003 av Brødrene Dahl. Bygningsmessige arbeider utført av forrige eier. Beleggarbeider av faglært maler. Ny baderomsinnredning, kledning med våtromsplater og skiferkledning på pipe utført 2020.

Pkt. 4: Det har ikke vannlekkasje eller lignende i eneboligene. Men i bakstehuset har det kommet vann ned i pipen ved tining på våren. Det er brukt asfaltlim og takpapp i overgangen mellom pipe og tak, ved egeninnsats.

Pkt 5: Pipe til ovn stue er rehabilitert med stålrør. Tiltaket er godkjent av Rana kommune. Takstige for tilkomst pipe er montert mai 2022

Pkt 6: Det har vært kondens i vindu på soverom i kårboligen. Veggplatene er tatt av, det er tatt bilder og målt etter fukt i vegg. Det er ikke fukt i veggen, målt av MoTakst. Nye veggplater er satt opp og ekstra ventil er satt inn for bedre ventilasjon. Problemet ble borte.

Pkt. 7: Ytterdør låve 2.etg er isolert ved egeninnsats. Vedlager og ytterbod under låve er redusert i størrelse så vi kunne grave ned mellom de, støpe såle og lage et isolert innredet treningsrom.

Pkt. 8: Hovedhus har en del skjevheter i gulv fra gammelt av. Det har ikke vært noen setningsskader på huset etter forrige eiers overtakelse i 2002.

Pkt. 9: I perioden forrige eier bodde her var ved ett tilfelle kjellerom under deler av bygg blitt fylt med vann et stykke over bakkenivå, årsak var frossen overvannsløsning på nedre del av plen.

Pkt. 11: Det er etablert overvannsavløp fra kjeller av tidligere eier (Rana Kommune) før 2002, ca i 2015 er noen av taknedløpene mot vest tilkoblet dette avløpet.

Pkt. 12: Det har som nevnt vært kondens på soverom i 1.etg i utleiebolig.
I forrige eiers tid har det vært liten lekkasje i forbindelse med den ene pipen på huset. Dette er utbedret. Årsaken var hull i topplate på pipehatt etter løsnet pop-nagl. Aktuell eier kan ikke se at det har vært lekkasje etter dette.

Pkt. 17: Har vært feil på aggregat til kjølehjørnet. Nytt aggregat montert 2022

Pkt. 18: Ny toppmodell varmepumpe i stuen av hovedhuset. På egen
strømkurs. Montert i 2023.

Pkt. 19: Det er aktuelt fyringsforbud på ildsted i kjøkken pga innkledning av pipe i 2/3. etasje. Enkleste måte å ordne på er stålinnsats i pipen. Ettersom dette ikke har vært i bruk har vi ikke prioritert å rette dette opp. Vi vurderer å få et pristilbud for å vedlegge salgsoppgaven.

Pkt. 20: Pipe med tilkoblet ovn fra stue hadde avvik iht lovkrav. Pipe rehabilitert med nytt røykrør, og godkjent 2021.

Pkt. 22: Varmtvannstank, låve og flere utekontakter har vært på samme kurs.
Bakstehus - strøm inne her er uten jording. Varmtvannstank er lagt til egen kurs og flere sikringer er samtidig byttet ut i sikringskapet. Bakstehus er koblet fra strømnettet. Utført i 2025.

Pkt. 23: 2024-2025 Hovedhuset Ny utekontakt foran kjøkkenvinduet. Ny kurs til varmepumpe. Nye spoter med dimmer gang foran trapp. Ny dimmer og montering av taklamper gang 2.etg. Ny takbelysning kjøkken hovedhus. Ny kurs til koketopp kjøkken hovedhus.
Utleiebolig Ny dimmer og nye spoter i tak bad 1.etg. Låve Elektriske kontakter i treningsrom. Utført i 2024.

Pkt. 26: Spisestuen og inngangspartiet er påbygg av forrige eier.

Pkt. 32: Hovedbygning er radonmålt. Målt med digital måler gjennom sommer 2025. Lav. (24 i gjennomsnitt.)

Pkt. 41: Det ligger et refusjonskrav for tilknytning vann/avløp knyttet til eiendommen, hvis det velges å skille ut tomt fra eksisterende eiendom. På vinterstid oppstår det innimellom idannelse og istapper i takrenne hovedtak.
Tidvis på vinteren fryser det is i avløp overvann ved fjøs, dette tines opp med varmvann tilkoblet hageslange.
Kan forkomme vannansamling på gulv innerst i garasje, stort sett bare på vinteren, innerste del av gulv har litt motfall.
På vinterstid kan det komme inn vann i forbindelse med pipe i bakerhus, pipe bør tildekkes på vinterstid når det ikke er i bruk.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Våningshus:
Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av torv. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertaket er av tro med pustende undertak, opplektet for lufting. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av aluminium. Stige til pipen og en luftehatt på taket. Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatter/bøyler.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av tømmerkasse er utvendig etterisolert med 5 cm isolasjon og tekket med stående perlestaff kledning. Yttervegger av bindingsverk er isolert med 25 cm isolasjon (5+15+5 cm) og tekket med stående perlestaff kledning.

Vinduer:
Koblede vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en takoverbygget, malt og isolert dør med 2-lags isolerglassfelt og elektronisk dørlås. Terrassedøren i 1. etasje er en malt, isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedøren i 2. etasje er en takoverbygget, malt og isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Markterrasse på ca. 52 m² med malt stående rekkverk. Terrassebordene er av typen Møre Royal. Det er en takoverbygget balkong på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Gulvet er tekket med Sarnafil.

Utvendige trapper:
Utvendig er det et trappetrinn til et takoverbygget repos. Konstruksjonen er av betong, og trapp og repos er tekket med skifer. Det er anlagt varmekabler i trappen.

Kårbolig:
Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pappshingel fra 2022. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør. Ved tidligere salg/utførelse av tilstandsrapport ble det utført arbeider med at råteskadet taktro ble utskiftet, samt at det ble etablert lufting for takkonstruksjonen i mønet. Arbeider ble utført av firma.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av aluminium. Stigetrinn til pipe. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Soverommet har et malt trevindu med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdøren har en isolerende kjerne med overflate av malt MDF og 2-lags isolerglassfelt. Balkongdøren er en malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Markterrasse på ca. 23 m² med rekkverk og levegg av PVC. Terrassen er fra 2021.

Dobbelgarasje:
Byggeår 2005. Betonggulv med grunnmur av leca. Yttervegger av bindingsverk av tre som er innvendig tekket med osb plater, vegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre, undertak av trobord som er tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp av metall. Leddport med elektrisk portåpner. Malte vinduer av tre. Malte dører av tre med 2-lags isolerglass.

Låve:
Byggeår 1903. Betonggulv med grunnmur av betong, det ble støpt nytt gulv i ca. 2011-2012. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre innvendig tekket med panel, og utvendig tekket med stående kledning. Etasjeskiller av rundstokker og gulvbjelker, som er tekket med gulvbord. Saltak takkonstruksjon av tre som er innvendig tekket med panel, og utvendig tekket med a-profilerte takplater av metall. Taket er forsterket med ekstra sperrer av 48*198, og er isolert med 10 cm isolasjon. Renner og nedløp av metall. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Malte låvedører av tre. Låven ble utvendig renovert i ca. 2010 og innvendig renovert og innredet i ca. 2018. I 2025 ble det etablert et treningsrom i 1. etasje.

Baksthus:
Byggeår 1903, renovert i ca. 2014. Bjelkelag av tre, fundamentert direkte på bakken. Yttervegger av reisverk av tre innvendig tekket med panel og utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre som er innvendig tekket med panel, og utvendig tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp av metall. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Malt isolert dør av tre med 2 -lags isolerglass.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet på Ytteren, et etablert og rolig boligområde med umiddelbar nærhet til naturen. Rett utenfor døren starter turmulighetene på Ytterenfjellet, perfekt for løpeturer etter jobb eller lengre søndagsturer med familien. Området består hovedsakelig av eneboliger med store, grønne hager, noe som skaper en luftig og åpen atmosfære.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til det meste en familie trenger. Nye Ytteren barneskole og Kirkebakken barnehage ligger bare noen minutter unna til fots. For fritidsaktiviteter er det kort vei til Ytteren idrettspark med fotballbaner og aktivitetshall, og en balløkke ligger i nabolaget. Dagligvarehandelen kan gjøres lokalt, og det er også en kort kjøretur til Skillevollen Idrettspark på Båsmoen med alpinanlegg og langrennsløyper.

Sentrum av Mo i Rana er kun en kort kjøretur unna, omtrent seks kilometer fra eiendommen. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, kafeer og restauranter som Brasserie 8622 og Milano. Byen har også et rikt kulturliv med blant annet Nordland Teater og Vitensenter Nordland. Gode bussforbindelser er tilgjengelige fra Ytteren skole.

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

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

Møblene som tilhører festlokalet på låven følger. Dette er bord og stoler til minst 35 personer.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Rana kommune anser hovedhuset, bakstehuset og låven for å være omfattet av en verneplan. Dette betyr i praksis at ved søknad om byggetiltak, vil kommunen sende saken på høring til verneinstanser. Det gjøres oppmerksom på at Statsforvalteren i 2002 var uenig i kommunens tolkning av at eiendommen krever en formell regulering til bevaring. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedlagte uttalelse og ta høyde for at utvendige endringer vil kreve godkjenning og dialog med kommunen

Det er registrert et Sefrakminne, id 0702-024 på eiendommen. Gjelder Våningshus.

Brukstillatelse/ferdigattest
Våningshus (Skaarveien 18):
Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det opprinnelige våningshuset i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1901, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

For senere tiltak på våningshuset foreligger det Byggetillatelse (Godkjenning av tiltaket) datert 26.06.2003 for restaurering av bolighus. Kopi av denne følger vedlagt.

Videre foreligger det Ferdigattest datert 01.12.2022 for endring av bygg - fasade - utvidelse av glassveranda og endring av vinduer. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også Ferdigattest datert 22.03.2021 for piperehabilitering. Kopi av denne følger vedlagt.

Kårbolig (Skaarveien 20) og dobbelgarasje:
Det foreligger Byggetillatelse (Saksprotokoll) datert 17.08.2005 for riving av uthus, oppføring av ny bolig og garasje. Som vilkår er det stilt krav om at det skal dokumenteres at brannkrav i TEK er etterkommet. Kopi av denne følger vedlagt.

For kårboligen foreligger det Ferdigattest datert 22.12.2006 for tiltaket nybygg enebolig. Attesten inneholder følgende merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert, takstige skal være fastmontert, husstige skal være tilgjengelig på eiendommen, og husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk. Kopi av denne følger vedlagt.

Dobbelgarasjen er byggegodkjent i ovennevnte sak fra 2005, men det foreligger ikke egen ferdigattest for dette tiltaket alene.

Låve og baksthus:
For bygningene låve og baksthus foreligger det ikke tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Bygningene antas å være oppført ca. 1903 og dekkes dertil av samme historiske arkivmangler for bebyggelse før landets felles bygningslov trådte i kraft.

Oppvarming
Våningshus: Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2023, montert i stuen. Det er elektriske varmekabler i entré, baderommet, stuen og i spisedelen på kjøkkenet i 1. etasje, samt varmekabler på badet og varmefolie på soverom mot nord i 2. etasje. Vedfyring med plassbygget peis med peisinnsats i kjøkkenet og lukket vedovn på stuen. Det foreligger fyringsforbud på pipeløpet på kjøkkenet.

Kårbolig: Oppvarming med vedovn og elektriske varmekabler i vindfang, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det er lagt fiber fra både signal og Telenor til begge eneboliger, samt til låven via våningshuset.

Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Kårboligen har tidligere vært utleid, men er ikke leid ut nå.

Radon
Våningshus:
I følge selger er det radonmålt gjennom sommeren 2025, med en verdi på 24 i gjennomsnitt. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Vis mindre

Kårbolig:
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette så lenge huset ikke leies ut. Hvis man ønsker å bruke huset til utleie må det radonmåles. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor felt BO, i Reguleringsplan for Yttraheia (plan-ID 834), vedtatt 01.03.1988.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan arealdel - Rana kommune, og er i denne avsatt til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Yttraheia (plan-ID 834) er gjeldende for eiendommen og går foran bestemmelsene i kommuneplanen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 309 230,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 236 919,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Tobias Thorkildsen og Grete Høyvåg

Heftelser og servitutter
Refusjonskrav
Dagboknr.: 6946
Dato: 16.12.1991
Beløp: 84 646
Panthaver: RANA KOMMUNE
Orgnr: 872 418 032
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 90 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-04-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 20.03.2026
Energiattest, datert 25.03.2026
Bygningstegninger, datert 17.08.2005
Ferdigattest, datert 22.12.2006
Matrikkelrapport, datert 16.02.2026
Grunnkart
Reguleringsbestemmelser, datert 01.03.1988
Tinglyste erklæringer, datert 13.12.1991
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



En helt unik eiendom som inkluderer våningshus, kårbolig, låve og garasje.




FLEURS DU
MARCHÉ
MONTMARTRE
ROSIER

























Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig består av eneboliger.

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

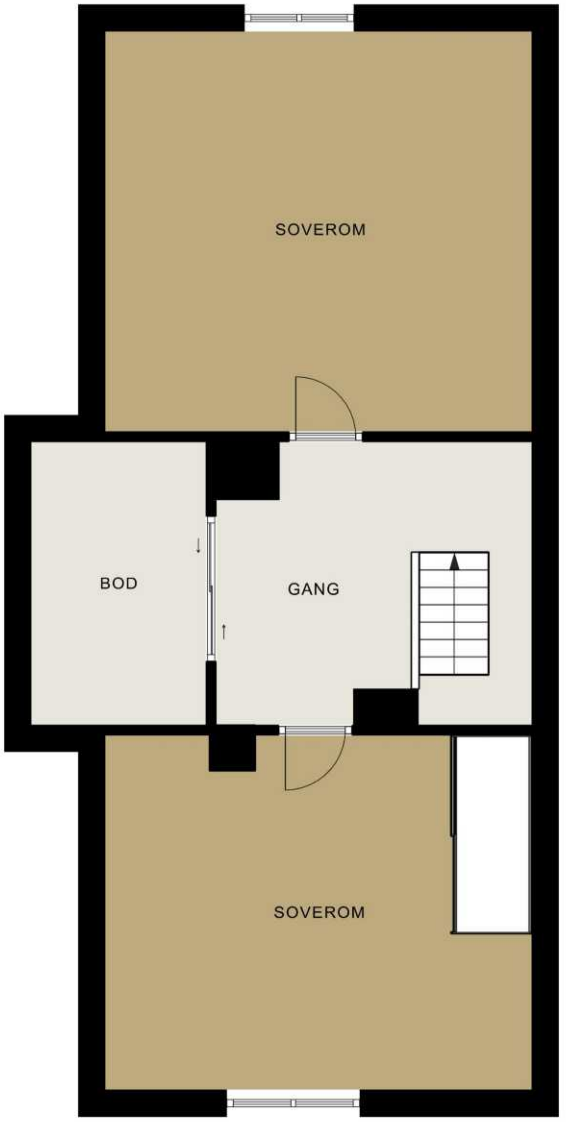
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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

Plantegning

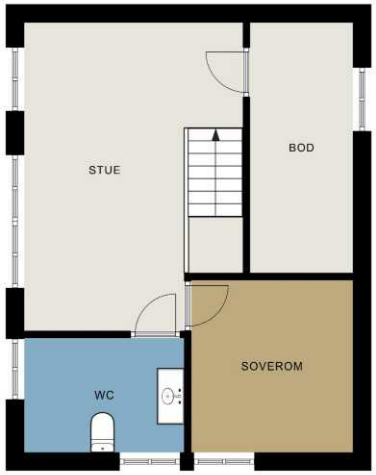


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SKAARVEIEN 18

Nabolaget Ytteren - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ytteren skole	Linje 1, 100	5 min / 0.4 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	13 min / 7.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Ytteren skole (1-7 kl.)	212 elever, 14 klasser	6 min / 0.5 km
Båsmo barneskole (1-7 kl.)	283 elever, 17 klasser	18 min / 1.6 km
Frikult grunnskole (1-10 kl.)	34 elever, 2 klasser	5 min / 2.3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	8 min / 4.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

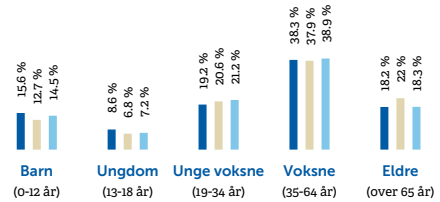
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ytteren	1 559	637
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirkebakken barnehage (1-6 år)	59 barn	5 min / 0.4 km
Ytteren barnehage (1-6 år)	42 barn	17 min / 1.5 km
Båsmo barnehage (1-5 år)	68 barn	22 min / 2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min / 1 km
Coop Extra Ytteren	PostNord	17 min / 1.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

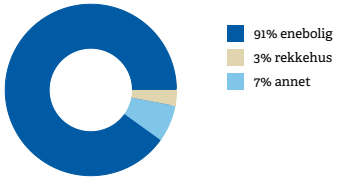
GATEPARKERING

Lett 93/100

SPORT

Johannesburg/Skaarveien ballløkke	Ballspill	1 min / 0.1 km
Ytteren Idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min / 0.6 km
Feel24 Mo Ytteren		11 min
Family Sports Club Mo i Rana		11 min

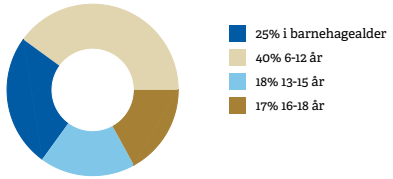
BOLIGMASSE



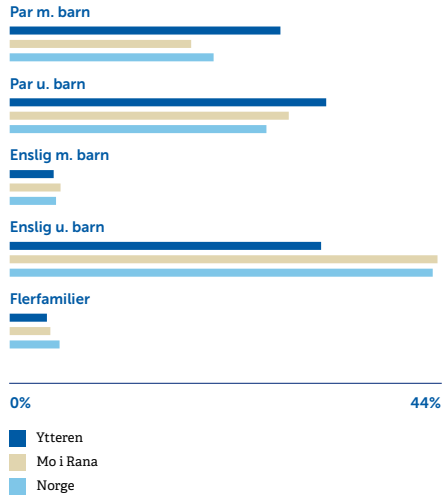
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	12 min
Ditt Apotek Ytteren	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

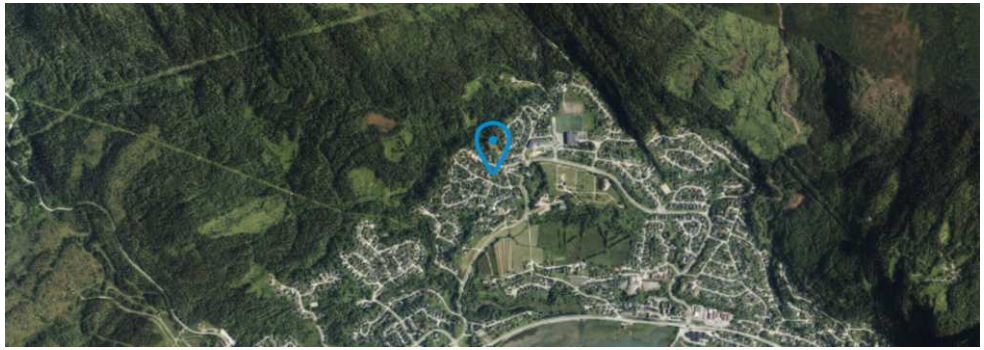


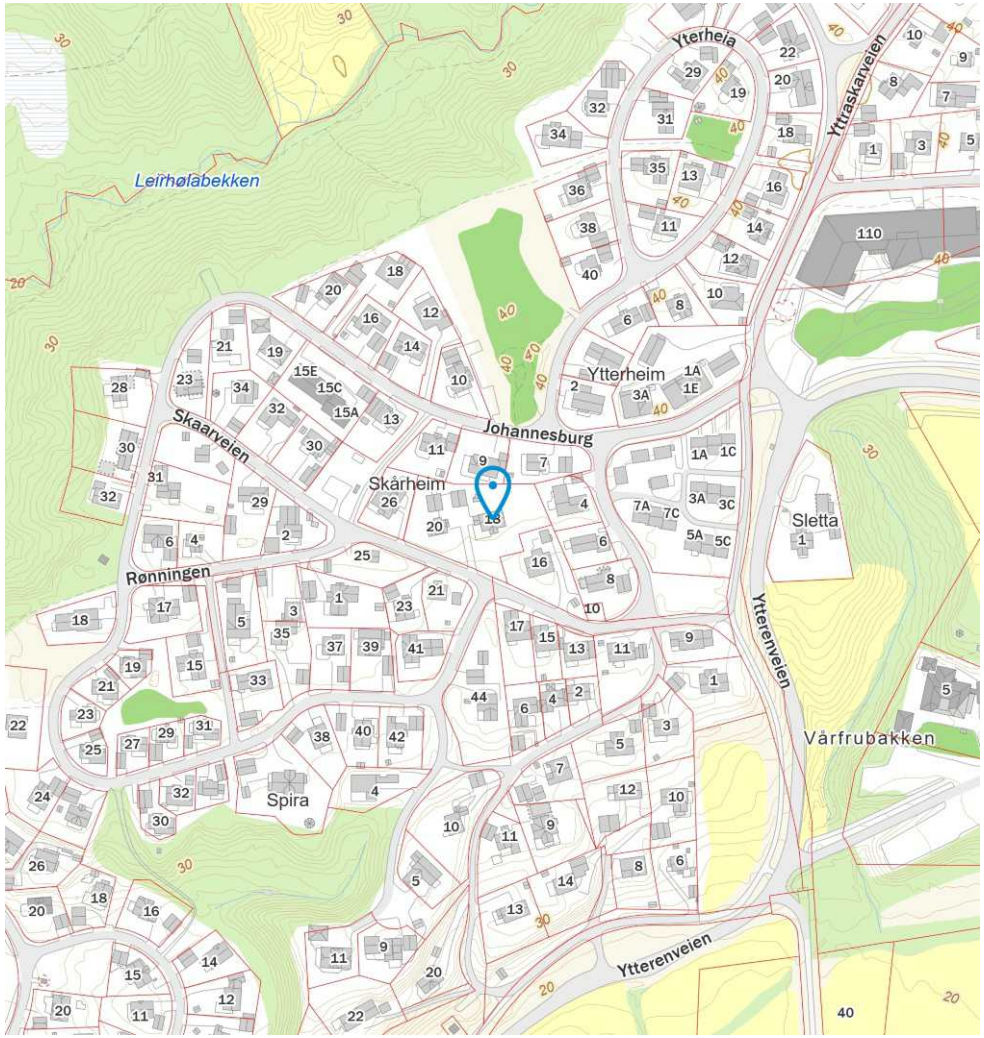
SIVILSTAND

	Ytteren	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bank ID SIGNERT 19.03.2026 Thorkildsen, Tobias

bank ID SIGNERT 20.03.2026 Høyvåg, Grete

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tobias Thorkildsen

Grete Høyvåg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skaarveien 18 og 20
8614 MO I RANA

1833-131/904/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etasje hovedhus. Totalrenovering med nye fliser på gulv og vegger, varmekabler og dusjløsning. Ny baderomsinnredning 2021. Dusjløsning er senere byttet til et dusjkabinett med badekar 2023 og senere igjen fjernet. Det selges i dag "med opplegg for dusj".

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1.etg er bygd opp på nytt i sin helhet i 2003 av Brødrene Dahl. Bygningsmessige arbeider utført av forrige eier. Beleggarbeider av faglært maler. Ny baderomsinnredning, kledning med våtromsplater og skiferkledning på pipe utført 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

i 2.etg er alt nytt i 2015 og 1.etg nytt i 2003.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ikke i eneboligene. Men i bakstehuset har det kommet vann ned i pipen ved tining på våren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Asfaltlim og lagt takpapp i overgangen mellom pipe og tak ved egeninnsats.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Angitt som faglært av forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: pipe til ovn stue er rehabilitert med stålrør. Tiltaket er godkjent av Rana kommune. Takstige for tilkomst pipe er montert mai 2022

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

I den minste eneboligen har det vært kondens på vinduet i soverommet i 1.etg. Dette har levnet overfladisk skade på vindusposten. Det har også vært kondens på innsiden av samme vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Veggplatene er tatt av, det er tatt bilder og målt etter fukt i vegg. Det er ikke fukt i veggen, målt av MoTakst. Nye veggplater er satt opp og ekstra ventil er satt inn for bedre ventilasjon. Problemet ble borte.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør låve 2.etg er isolert ved egeninnsats. Vedlager og ytterbod under låve er redusert i størrelse så vi kunne grave ned mellom de, støpe såle og lage et isolert innredet treningsrom.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Hovedhus har en del skjevheter i gulv fra gammelt av.
Det har ikke vært noen setningsskader på huset etter forrige eiers overtakelse i 2002

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

I perioden forrige eier bodde her var ved ett tilfelle kjellerom under deler av bygg blitt fylt med vann et stykke over bakkenivå, årsak var frossen overvannsløsning på nedre del av plen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Rana Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert overvannsavløp fra kjeller av tidligere eier (Rana Kommune) før 2002, ca i 2015 er noen av taknedløpene mot vest tilkoblet dette avløpet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert årstall. Etablert overvannsledning i forbindelse med fjøs, med tilkoblet taknedløp 1 side + aquarenne nedfelt i belegningsstein.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vestside av hovedhuset.
Låve som vender mot garasje.

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

• **Ja**

Det har som nevnt vært kondens på soverom i 1.etg i utleiebolig.
I forrige eiers tid har det vært liten lekkasje i forbindelse med den ene pipen på huset.
Dette er utbedret.
Årsaken var hull i topplate på pipehatt etter løsnet pop-nagl.
Aktuell eier kan ikke se at det har vært lekkasje etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Kårbolig: Veggen er sjekket innvendig og funnet uten fukt, det er satt nye veggplater og satt inn ekstra ventil for bedre ventilasjon.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje ved pipe var årsaket av hull i topplate på pipehatt. Dette er utbedret av forrige eier. Årstallet er med noe usikkerhet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Tidvis om sommeren er det observert jordmaur (type liten svart) i forbindelse med beleggningsstein på gårdsplass.
Dette behandles etter behov med maurmiddel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vært feil på aggregat til kjølehjørnet.
Nytt aggregat montert 2022

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Fra forrige eiers eie, mener det er Rana Kulde

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt aggregat montert 2022

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rana Varme og Klima

   Beskrivelse av arbeidet: Ny toppmodell varmepumpe i stuen av hovedhuset. På egen strømkurs.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det er aktuelt fyringsforbud på ildsted i kjøkken pga innkledning av pipe i 2/3. etasje. Enkleste måte å ordne på er stålinnsats i pipen. Ettersom dette ikke har vært i bruk har vi ikke prioritert å rette dette opp. Vi vurderer å få et pristilbud for å vedlegge salgsoppgaven.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Forrige eier har dokumentasjonen på dette

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe med tilkoblet ovn fra stue hadde avvik iht lovkrav. Pipe rehabilitert med nytt røykrør, og godkjent 2021

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Varmtvannstank, låve og flere utekontakter har vært på samme kurs.
Bakstehus - strøm inne her er uten jording.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Elektrosalg og Installasjon (ESI)

   Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannstank er lagt til egen kurs og flere sikringer er samtidig byttet ut i sikringskapet. Bakstehus er koblet fra strømnettet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektrosalg og Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: 2024-2025 Hovedhuset Ny utekontakt foran kjøkkenvinduet. Ny kurs til varmepumpe. Nye spoter med dimmer gang foran trapp. Ny dimmer og montering av taklamper gang 2.etg. Ny takbelysning kjøkken hovedhus. Ny kurs til koketopp kjøkken hovedhus. Utleiebolig Ny dimmer og nye spoter i tak bad 1.etg. Låve Elektriske kontakter i treningsrom.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fyringsforbud i ildsted kjøkken hovedhus. Anbefalt å sette stålinnsats i pipen for å få godkjent, men ikke prioritert da ikke i bruk av eier.

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

• **Ja**

Spisestuen og inngangspartiet er påbygg av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det skal være søkt før byggestart og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Det er en kårbolig som har vært leid ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er to separate eneboliger. Begge godkjente som boliger.

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

• **Ja**

Hovedbygning. Målt med digital måler gjennom sommer 2025. Lav. (24 i gjennomsnitt.)

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Salgsrapport og takst fra salget i 2022-2023. Dette er utarbeidet av samme takstfirma som har fått oppdraget nå.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Det har kommet vann inn i pipen på bakstehuset ved tining på våren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Overgangen mellom taket og pipen er dekket med ekstra taklim og takpapp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det ligger et refusjonskrav for tilknytning vann/avløp knyttet til eiendommen, hvis det velges å skille ut tomt fra eksisterende eiendom. På vinterstid oppstår det innimellom idannelse og istapper i takrenne hovedtak.
Tidvis på vinteren fryser det is i avløp overvann ved fjøs, dette tines opp med varmvann tilkoblet hageslange.
Kan forkomme vannansamling på gulv innerst i garasje, stort sett bare på vinteren, innerste del av gulv har litt

motfall.
På vinterstid kan det komme inn vann i forbindelse med pipe i bakerhus, pipe bør tildekkes på vinterstid når det ikke er i bruk.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Våningshus
Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 131, bnr. 904

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 459 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2582 **Eiendomsverdi ref nr:** XU1939

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Kårbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel fra 2022.
Renner og nedløp av aluminium.
Stigetrinn til pipe.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør.

Ved tidligere salg/utførelse av tilstandsrapport ble det utført arbeider med med at råteskadet taktro ble utskiftet, samt at det ble etablert lufting for takkonstruksjonen i mønet. Arbeider ble utført av firma.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Boligen har ytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Markterrasse på ca. 23 m² med rekkverk og levegg av PVC. Terrassen er fra 2021.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i 1. etasjen.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk.
Boligen har formpressede speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, men ikke tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med eikefronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp, kjøleskap samt opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Beist panel i himling.
Bolle servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Plastsluk i gulvet.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap plassert i vegg på bad i 1. etasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg på begge soverom og i stuen.
Varmtvannsbereder av merket ctc Ferro Term på 194 liter og 2000 watt fra 2006.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i vindfang, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på leire og kvabb iht. tidligere salgsopplysninger/takstrapport.
Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.
Takvann og drensrør er ledet til kommunal kum for overflatevann, drensrør er påkoblet samme system som Skaarveien 18.
Isolerte grunnmurselementer av typen Jackon Thermomur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør er koblet inn på vann- og avløpsrør til boligen i Skaarveien 18 (ute på plenen) og så er det felles vann- og avløpsrør fra her og ut til det offentlige nettet.

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

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

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

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

Våningshus - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.
Renner og nedløp av aluminium.
Stige til pipen og en luftehatt på taket.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatter/bøyler.
Yttervegger av tømmerkasse: Vegger er utvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående perlestaff kledning.
Yttervegger av bindingsverk: Vegger er isolert med 25 cm isolasjon (5+15+5 cm). Yttervegger er tekket med stående perlestaff kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre
Undertak av tro med pustende undertak, opplektet for lufting.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Koblede vinduer av tre med 2-lags isolerglass (2 pluss 1)
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har elektronisk dørlås.
Terrassedør, 1. etasje: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Markterrasse:
Markterrasse på ca. 52 m² med malt stående rekkverk. Terrassebord av typen Møre Royal.

Balkong:
Takoverbygget balkong på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Gulvet er tekket med Sarnafil.
Et trappetrinn til takoverbygget repos. Konstruksjon av betong. Trapp og repos er tekket med skifer. Det anlagt varmekabler i trappen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat og malte gulvbord.

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

Himlinger er tekket med malt panel, beiset panel og malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har to innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipe i stuen ble innvendig rehabilitert i ca. 2020.
Sotluker montert i trappehall og på bad/wc/vaskerom.
Plassbygget peis med peisinnsats i kjøkkenet og lukket vedovn på stuen.
Piper ble sist feiet i 2022.
Siste tilsyn ble utført i 2024.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller har ingen inspeksjonsmuligheter.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Åpen tretrapp. Malt stående gelender og rekkverk. veggmontert håndløper.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Bratt åpen tretrapp med repos.
Boligen har malte heltre speildører fra byggeår, lakkerte furu speildører og malt formpresset dør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Baderommet ble renovert i 2005/2006 i følge tidligere salgsopplysninger.
Malte panelplater og våtromsplater (våtromsplater fra 2021) på vegger. Malte flater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er registrert motfall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran, i følge tidligere salgsopplysninger er det smøremembran (2 strøk) med slukmansjett og membranremse i overgang gulv/vegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Det er opplegg for dusj. Rommet har per i dag ingen dusjløsning.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

Bad/vaskerom
Baderommet ble renovert i 2003 i følge tidligere salgsopplysninger.
Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er registrert motfall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Beiset panel og beisede synlige bjelker i himling.
Laminerte skrog med heltre profilerte bjørkefronter.
Laminert benkeplate og benkeplater av granitt på kjøkkenøyen.
Integrert induksjonstopp fra 2024, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt i taket over platetoppen.
Kjølehjørne (aggregat fra 2022).
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning av merket Nygårdkjøkken fra 2002.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2023, montert i stuen.
Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2002.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Beskrivelse av eiendommen

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 11 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
1. etasje: Elektriske varmekabler i entré, baderommet, stuen og i spisedelen på kjøkkenet.
2. etasje: Varmekabler på badet og varmefolie på soverom mot nord.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på leire og kvabb i følge tidligere salgsopplysninger.
Takvann og drensrør for tilbygg er ledet til kommunal kum for overflatevann (ikke kloakken).
Før øvrig ukjent drenering. Takvann blir ført i utkast ved grunnmur.
Det er etablert overvannsavløp fra kjeller av tidligere eier. taknedløp for tilbygg er tilkoblet denne.
Grunnmurer av naturstein, ringmur av lettklinkerblokker (Leca) under tilbygget del i følge tidligere salgsopplysninger.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er i hovedsak fra 1989, i 2020 ble deler av vannrør skiftet etter at det oppstod en lekkasje. Utvendig hovedstoppekran ble skiftet i forbindelse med tetting av lekkasjen.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra eldre ukjent årstall (betongrør).

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

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	459 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	12 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger av boligen, men tegninger datert 17.11.2002 av boligens fasader i forbindelse med tilbygg med ny entré fasade vest og utvidelse av glassveranda fasade sør. Det foreligger også plantegninger for 1. etasje i samme byggesøknad som stemmer overens med dagens bruk.

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Kårbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, hvor romfordelingen stemmer med dagens bruk. Det er dog etablert flere vinduer på fasade mot sørøst, og dette anses som en søknadspliktig fasadeendring.

Dobbelgarasje

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

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

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Baksthus

• Det foreligger ikke tegninger

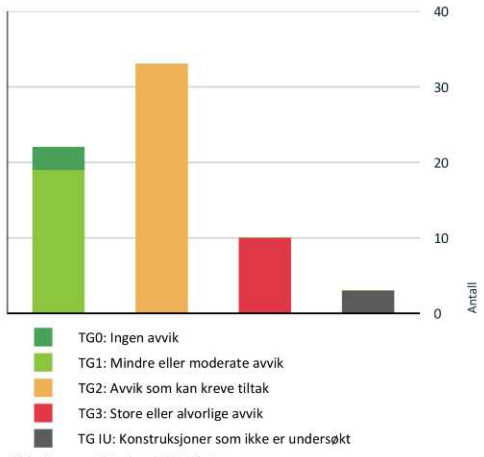
Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

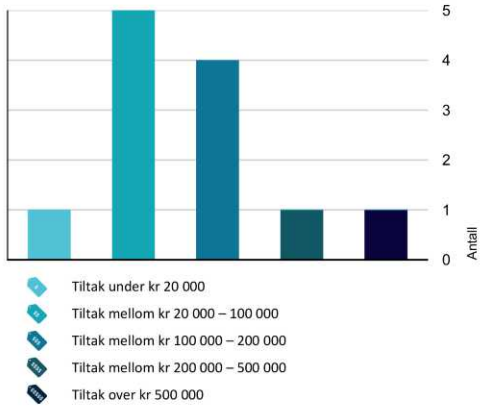
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i spisestue/kjøkken. Bjelkelag mellom 1. etasje og krypkjeller har ingen muligheter for inspeksjon på grunn av manglende adkomst i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det foreligger fyringsforbud på pipeløpet på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen etablert drenering rundt store deler av boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

MDF veggplater er ikke egnet for bruk på våtrom og vegger mangler derfor tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Trepanel er ikke egnet for bruk på våtrom og vegger mangler derfor tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak/tettesjikt. For torvtak er tettesjiktet den mest kritiske komponenten, og økende alder medfører økt risiko for svikt og lekkasjer.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert nedløp med frostspreng.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende musesperre i hjørnekasser.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på enkelte vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på enkelte dører. Dørblad subber mot karmen på terrassedøren i 2. etasjen.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Mer enn halvparten av brukstiden på sarnafil er oppbrukt.
Innfestingen for søylesko/søyle gjennom sarnafil fører til økt risiko for lekkasjer.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.
Det er registrert knirk i enkelte gulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er lav frihøyde øverst i trappen.
Trapper har noe bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er etablert et oppsamlingskar i skapet der varmtvannsberederen står, men eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er etablert et oppsamlingskar i skapet der varmtvannsberederen står, men eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

MDF panelplater er ikke egnet for våtrom.
Det er registrert fuktsvell i veggplater.
Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.
Malt panel er ikke egnet for våtrom.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vindu på soverom i 1. etasje Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell og forhøyde fuktverdier i vindusforing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater soverom i 1. etasje Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert fuktsvelling og skader i veggplater ved vinduet, samt forhøyede fuktverdier i vindusforingen. I egenerklæringen opplyses det at veggplatene tidligere har vært demontert for kontroll av ytterveggen med hensyn til fukt. Ved undersøkelser utført i 2025 ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i selve veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer viser tegn til påbegynt værslitasje. Det er registrert forekomst av svart vekst i innvendig hjørne i overgang mellom glass og karm. Forekomsten kan indikere problemer med innvendig kondensering og mulig mikrobiell vekst som kan forekomme i forbindelse med dette.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdør har værslitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Noe overflateslitasje i parkett.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert rustdannelser i bunnen av fordelerskapet. Videre er det observert irr og korrosjon på koblinger og fordelerstokker, samt rustdannelser på stoppekranen. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til aktiv lekkasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakken er ledet inn i innredningen på wc-rommet. Her er det montert en vakumventil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Antall ventiler vurderes som noe begrenset for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i boligen. Det er observert tegn til innvendig kondensering på vinduene, noe som kan indikere at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet ved baderomsinnredningen ligger lavere enn sluket. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke mulig å besiktige om membranen har oppkant ved dørterskelen på grunn av montert vaskelist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 25 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av skjult membran. Uten slik dokumentasjon kan korrekt oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse ikke bekreftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Det er registrert tegn til lekkasje fra avløpsrør til servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra verneplan for Rana.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Boligen ble modernisert av forrige eier i ca. 2002.
2003	Tilbygg	Boligen ble i 2003 tilbygd med ny entré på fasade vest og utvidelse av glassveranda mot fasade sør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak/tettesjikt. For torvtak er tettesjiktet den mest kritiske komponenten, og økende alder medfører økt risiko for svikt og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takets tilstand. Ved utskifting av undertak/tettesjikt må torvlaget fjernes, og det må påregnes tilbakelegging eller etablering av nytt torvlag etter at nytt tettesjikt er etablert i henhold til dagens anbefalte løsninger.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport



Isbord har noe mose.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.
Stige til pipen og en luftehatt på taket.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatter/bøyler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert nedløp med frostspreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taket er tekket med en overflate som holder på snøen. Av sikkerhetsmessige årsaker, så kan likevel montering av snøfangere vurderes.

Utskifting av nedløp med frostspreng/lekasjer anbefales.



Det er registrert taknedløp med frostspreng.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmerkasse: Vegger er utvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående perlestaff kledning.
Yttervegger av bindingsverk: Vegger er isolert med 25 cm isolasjon (5+15+5 cm). Yttervegger er tekket med stående perlestaff kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende musesperre i hjørnekasser.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilfredsstillende musetetting bør etableres.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting og bruk av musesperre.

Overflatebehandling av bordkledningen må påregnes.






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre
Undertak av tro med pustende undertak, opplektet for lufting.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Det er ikke registrert fuktmerker eller skader fra underliggende etasje.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Koblede vinduer av tre med 2-lags isolerglass (2 pluss 1)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.




TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har elektronisk dørlås.
Terrassedør, 1. etasje: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe værslitasje på enkelte dører.
Dørblad subber mot karmen på terrassedøren i 2. etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av dører bør påregnes.
Justering av døren i 2. etasje bør påregnes.




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse:
Markterrasse på ca. 52 m² med malt stående rekkverk. Terrassebord av typen Møre Royal.

Balkong:
Takoverbygget balkong på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Gulvet er tekket med Sarnafil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Mer enn halvparten av brukstiden på sarnafil er oppbrukt.
Innfestingen for søylesko/søyle gjennom sarnafil fører til økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Utskifting av taktekke/membran på balkongen bør påregnes i nær fremtid. Ved utskifting bør det vurderes andre løsninger for innfesting av søyler i balkongdekket.



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Et trappetrinn til takoverbygget repos. Konstruksjon av betong. Trapp og repos er tekket med skifer. Det anlagt varmekabler i trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat og malte gulvbord.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.
Det er registrert knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i spisestue/kjøkken.
Bjelkelag mellom 1. etasje og krypkjeller har ingen muligheter for inspeksjon på grunn av manglende adkomst i krypkjeller.

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

For å kunne foreta en fullstendig vurdering av bjelkelaget må det etableres adkomst til krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipe i stuen ble innvendig rehabilitert i ca. 2020.
Sotluker montert i trappehall og på bad/wc/vaskerom.
Plassbygget peis med peisinnsats i kjøkkenet og lukket vedovn på stuen.
Piper ble sist feiet i 2022.
Siste tilsyn ble utført i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det foreligger fyringsforbud på pipeløpet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipen må rehabiliteres med stålrørsforing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipen på kjøkkenet har fyringsforbud.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller har ingen inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere adkomst til krypkjelleren for å muliggjøre inspeksjon. Ved tilgjengeliggjøring bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Åpen tretrapp. Malt stående gelender og rekkverk. veggmontert håndløper.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Bratt åpen tretrapp med repos.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er lav frihøyde øverst i trappen.
Trapper har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

Boligen har malte heltre speildører fra byggeår, lakkerte furu speildører og malt formpresset dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renovert i 2005/2006 i følge tidligere salgsopplysninger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte panelplater og våtromsplater (våtromsplater fra 2021) på vegger. Malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

MDF panelplater er ikke egnet for våtrom.
Det er registrert fuktsvell i veggplater.
Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

• Membran/tettesjikt må legges.

Veggplater må skiftes og erstattes med veggkledning som er beregnet for våtrom, våtromsplater bør også erstattes å legges i henhold til leggeanvisning.





Manglende bunnlist og tetting.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er registrert motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert motfall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran, i følge tidligere salgsopplysninger er det smøremembran (2 strøk) med slukmansjett og membranremse i overgang gulv/vegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

MDF veggplater er ikke egnet for bruk på våtrom og vegger mangler derfor tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Veggplater må skiftes og erstattes med veggkledning som er beregnet for våtrom, våtromsplater bør også erstattes å legges i henhold til leggeanvisning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



MDF veggplater er ikke egnet for våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.
Det er opplegg for dusj. Rommet har per i dag ingen dusjløsning.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renovert i 2003 i følge tidligere salgsopplysninger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.
Malt panel er ikke egnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.
Vegger med panel må skiftes og erstattes med veggkledning som er beregnet for våtrom.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er registrert motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av fallforhold.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Trepanel er ikke egnet for bruk på våtrom og vegger mangler derfor tilfredsstillende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Vegger med panel må skiftes og erstattes med veggkledning som er beregnet for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Beiset panel og beisede synlige bjelker i himling.
Laminerte skrog med heltre profilerte bjørkefronter.
Laminert benkeplate og benkeplater av granitt på kjøkkenøyen.
Integrert induksjonstopp fra 2024, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt i taket over platetoppen.
Kjølehjørne (aggregat fra 2022).
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning av merket Nygårdkjøkken fra 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.





1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er etablert et oppsamlingskar i skapet der varmtvannsberederen står, men eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør etableres tilgang til sluk for eventuelt lekkasjevann.



Kontroll av rørfordelerskap.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2023, montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2002.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er etablert et oppsamlingskar i skapet der varmtvannsberederen står, men eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 11 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
1. etasje: Elektriske varmekabler i entré, baderommet, stuen og i spisedelen på kjøkkenet.
2. etasje: Varmekabler på badet og varmefolie på soverom mot nord.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra renoveringen i 2002-2005.
   Det er utført arbeid på anlegget i perioden 2015-2025. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er utført arbeid på anlegget i perioden 2015-2025. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med renoveringen i 2002-2005.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeid på anlegget i perioden 2015-2025. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med renoveringen i 2002-2005.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea ble utført den 06.02.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på leire og kvabb i følge tidligere salgsopplysninger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann og drensrør for tilbygg er ledet til kommunal kum for overflatevann (ikke kloakken).
Før øvrig ukjent drenering. Takvann blir ført i utkast ved grunnmur.
Det er etablert overvannsavløp fra kjeller av tidligere eier. taknedløp for tilbygg er tilkoblet denne.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen etablert drenering rundt store deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes etablering av drenering rundt boligen for å redusere risiko for fuktpåvirkning. Det anbefales også å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjeller for å kunne avdekke eventuelt vanninnsig og vurdere tilstanden i konstruksjonen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



Det er ingen etablert drenering rundt hovedboligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av naturstein, ringmur av lettklinkerblokker (Leca) under tilbygget del i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengjusteringer bør vurderes.



Det er registrert stående vann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er i hovedsak fra 1989, i 2020 ble deler av vannrør skiftet etter at det oppstod en lekkasje. Utvendig hovedstoppekran ble skiftet i forbindelse med tetting av lekkasjen.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra eldre ukjent årstall (betongrør).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Se NVE's faktaark for nærmere informasjon om kvikkleiresonen.
Overvåk tilstanden ved mye nedbør.
Det anbefales å etablere godkjente rømningsveier. Vinduer bør skiftes eller tilpasses slik at krav til fri åpning for rømning oppfylles. Eventuelle tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Boligen ble godkjent 17.08.2005 og
fikk utstedt ferdigattest 22.12.2006.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd/utleid.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: - Taktekket er fra 2022. - Terrasse fra 2021. - Baderomsinnredning fra 2019.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra 2022.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.
Stigetrinn til pipe.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert snøfangere og takvinkelen på godkjente byggetegninger er oppgitt til 30 grader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør.

Ved tidligere salg/utførelse av tilstandsrapport ble det utført arbeider med med at råteskadet taktro ble utskiftet, samt at det ble etablert lufting for takkonstruksjonen i mønet. Arbeider ble utført av firma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport



Ny taktro i forbindelse med utskifting av taktekke samt forbedring av luftingen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte vinduer viser tegn til påbegynt værslitasje.
Det er registrert forekomst av svart vekst i innvendig hjørne i overgang mellom glass og karm. Forekomsten kan indikere problemer med innvendig kondensering og mulig mikrobiell vekst som kan forekomme i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes for å forhindre videre forringelse.
Områder med forekomst av svart vekst i innvendige hjørner bør rengjøres, og området bør overvåkes for videre utvikling. Blir det registrert kondensproblemer innvendig på vinduer bør det gjøres tiltak for å utbedre ventilering av boligen/rommene.



Forekomst av svart vekst i innvendig hjørne i overgang mellom glass og karm



Påbegynt værslitasje.

TG 3 Vindu på soverom i 1. etasje

Beskrivelse

Soverommet har malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell og forhøyde fuktverdier i vindusforing.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av vindusforing må påregnes, og områder rundt vindu må kontrolleres for pågående lekkasjer/fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktsvell.



Forhøyde fuktverdier.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør har værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas vedlikehold for å unngå videre forringelse.



Værslitt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på ca. 23 m² med rekkverk og levegg av PVC. Terrassen er fra 2021.



Markterrasse fra 2021.

INNVENDIG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe overflateslitasje i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.

TG 3 Overflater soverom i 1. etasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling og skader i veggplater ved vinduet, samt forhøyede fuktverdier i vindusforingen. I egenerklæringen opplyses det at veggplatene tidligere har vært demontert for kontroll av ytterveggen med hensyn til fukt. Ved undersøkelser utført i 2025 ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i selve veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen/vindussmyg for å avdekke eventuell fukt eller tegn til pågående lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i 1. etasjen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede speildører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fuktmotstanden på baderomsplater kan reduseres hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet ved baderomsinnredningen ligger lavere enn sluket. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke mulig å besiktige om membranen har oppkant ved dørterskelen på grunn av montert vaskelist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 25 år.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av skjult membran. Uten slik dokumentasjon kan korrekt oppbygging, materialvalg og fagmessig utførelse ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved utbedringer av fallforhold på badegulvet vil det også være naturlig med utskifting av membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, men ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med eikefronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp, kjøleskap samt opplegg for oppvaskmaskin.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Beist panel i himling.
Bolle servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Plastsluk i gulvet.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert tegn til lekkasje fra avløpsrør til servant.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avløpsrør må kontrolleres av rørlegger.



Tegn til lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap plassert i vegg på bad i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert rustdannelser i bunnen av fordelerskapet. Videre er det observert irr og korrosjon på koblinger og fordelerstokker, samt rustdannelser på stoppekranen. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Tiltak:

Korrosjon og rust kan føre til redusert levetid på komponentene og økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av fordelerskapet og tilhørende komponenter av fagkyndig. Korroderte deler bør rengjøres eller skiftes ut ved behov. Det bør også avklares årsak til fuktpåvirkningen og gjennomføres tiltak for å hindre videre korrosjon, eksempelvis forbedret tetting eller ventilasjon.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport







Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakken er ledet inn i innredningen på wc-rommet. Her er det montert en vakumventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere å føre luftingen ut over tak via luftehatt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg på begge soverom og i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Antall ventiler vurderes som noe begrenset for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i boligen. Det er observert tegn til innvendig kondensering på vinduene, noe som kan indikere at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller forbedres ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for kondensproblemer på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av merket ctc Ferro Term på 194 liter og 2000 watt fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få montert fast tilkobling selv om det ikke er et krav etter gjeldende forskrift.



Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i vindfang, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 23.09.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Tilstandsrapport



El-skap.



Samsvarserklæring

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på leire og kvabb iht. tidligere salgsopplysninger/takstrapport.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.
Takvann og drensrør er ledet til kommunal kum for overflatevann, drensrør er påkoblet samme system som Skaarveien 18.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte grunnmurselementer av typen Jackon Thermomur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hvis det blir registrert stående vann ved bygningskroppen i perioder med nedbør eller snøsmelting, bør det utføres terrengjusteringer for å lede vannet bort fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er koblet inn på vann- og avløpsrør til boligen i Skaarveien 18 (ute på plenen) og så er det felles vann- og avløpsrør fra her og ut til det offentlige nettet.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Se NVE's faktaark for nærmere informasjon om kvikkleiresonen.
Overvåk tilstanden ved mye nedbør.
Det anbefales å etablere godkjente rømningsveier. Vinduer bør skiftes eller tilpasses slik at krav til fri åpning for rømning oppfylles. Eventuelle tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/215 m²

Våningshus: 3 Trapperom, 6 Soverom, Bad, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Kårbolig, Dobbelgarasje, Låve, Baksthus
Bruksareal andre bygg: 244 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**12 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**12 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde. Respektive eiendom vil takstingeniøren betegne som et sjeldent objekt i boligmarkedet med sine to bolighus med tilhørende dobbelgarasje, låve og baksthus. Tomten er pent opparbeidet og eiendommen fremstår i sin helhet som velholdt.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skaarveien 18 ,8614 MO I RANA 215 m² 1901 6 sov	27-06-2022	10 500 000	**12 250 000**		12 250 000	**56 977**
2	Rokka 1 ,8614 MO I RANA 204 m² 1988 4 sov	01-10-2020	8 800 000	**8 500 000**		8 500 000	**41 667**
3	Båsmoveien 12 ,8616 MO I RANA 220 m² 1927 6 sov	17-01-2023		**8 000 000**		8 000 000	**36 364**
4	Rokka 18 ,8614 MO I RANA 251 m² 1996 6 sov	02-09-2021	7 200 000	**8 400 000**		8 400 000	**33 466**
5	Jonas Buddes vei 11 ,8614 MO I RANA 259 m² 1880 4 sov	08-07-2021	6 700 000	**6 500 000**		6 500 000	**25 097**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.		31 997
Renovasjon; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		7 116
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		25 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		55 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**119 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 120 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**		**6 700 000**
Kårbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Kårbolig	**Kr.**		**3 250 000**
Dobbelgarasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	**Kr.**		**650 000**
Låve			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Låve	**Kr.**		**1 350 000**
Baksthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Baksthus	**Kr.**		**110 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**12 060 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**15 350 000**

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

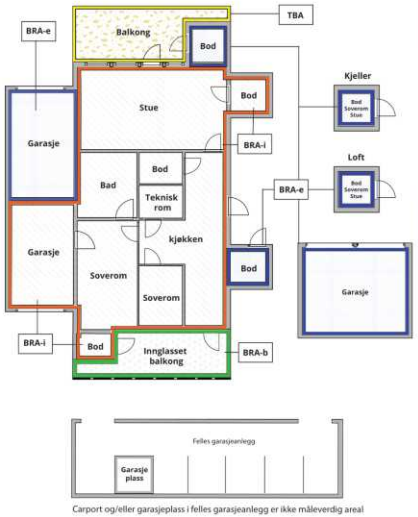
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	27			27		24	51
2. etasje	87			87	10		87
1. etasje	101			101	52		101
SUM	**215**				**62**	**24**	**239**
SUM BRA	**215**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom 1, soverom 2		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. etasje	Entré m/garderobe, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken/spisestue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger av boligen, men tegninger datert 17.11.2002 av boligens fasader i forbindelse med tilbygg med ny entré fasade vest og utvidelse av glassveranda fasade sør. Det foreligger også plantegninger for 1. etasje i samme byggesøknad som stemmer overens med dagens bruk.

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	56			56	23		56
Loftetasje	31			31		18	49
SUM	**87**				**23**	**18**	**105**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken		
Loftetasje	Loftstue, soverom, toalettrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, hvor romfordelingen stemmer med dagens bruk. Det er dog etablert flere vinduer på fasade mot sørøst, og dette anses som en søknadspliktig fasadeendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeider i forbindelse med fuktskade på soverom i 1. etasje samt taktekke i 2022.

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		53		53	
loftsetasje		54		54	
SUM		**107**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré/bod, hobbyrom/verktøyrom, bod, trimrom	
loftsetasje		Samlingslokale/festlokale	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Baksthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom med vedfyrt bakerovn	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Tobias Thorkildsen	Kunde
20.5.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Tobias Thorkildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	131	904		0	2773.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skaarveien 18 og 20

Hjemmelshaver

Høyvåg Grete, Thorkildsen Tobias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ytteren med nærhet til både nye Ytteren barneskole og Ytteren idrettshall/-anlegg m/ bl.a. håndballbane og fotballbane. Kort vei også til barnehage, butikk og bensinstasjon. Eiendommen ligger også med umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder på Ytteren-fjellet samt heller ikke langt fra Skillevollen Idrettspark på Båsmoen.
Fra eiendommen er det ca. 6 kilometer til sentrum av Mo i Rana.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Yttraheia", plan-ID 8034. Ikrafttredelse 01.03.1988.

Om tomten

Opparbeidet eiet tomt på 2773,6 m2 med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1901, bygd over 3 etasjer. Til boligen hører det med en kårbolig, en dobbelgarasje, en låve og et baksthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse og villaeiendommer.

Oppvarming

Skaarveien 18 (Våningshus): Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Skaarveien 20 (Kårbolig): Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Skaarveien 18 (Våningshus):
Bjelkelag av tre som er fundamentert på grunnmurer av naturstein, ringmur av Leca under tilbygget del. Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning av typen perlestaff.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør. Taket er utvendig tekket med torv.

Skaarveien 20 (Kårbolig):
Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør. Taket er utvendig tekket med asfaltshingel.

Eiendommens historie

Lærer, ordfører og stortingsmann Johannes Johannesen Skaar fra Eidfjord i Hardanger bygde våningshuset i 1901 og de andre husene kom like etter, et lite fjøs, et uthus og et kokkehus/bryggerhus. Johannes sin datter Alfhild Skaar Gundersen som var lærer, kommunalpolitiker og første kvinnelige kommunestyrerepresentant i Nord-Rana overtok senere eiendommen. Eiendommen ble gitt kommunen i gave fra Alfhild, men ble senere tilbakeført arvingene og i 2002 ble den solgt til sine nåværende eiere. Etter dette har eiendommen vært gjenstand for en stor renovering med respekt for det gamle. I 2006 ble det oppført en kårbolig på eiendommen som ble benyttet som generasjonsbolig, og i senere tid er låven restaurert og vært i bruk til flere samlinger av storfamilien.

Eiendommen viser et typisk trekk ved datidens liv; nemlig at det var vanlig (og ofte nødvendig) også for folk i nokså fremstående posisjoner og offentlige stillinger å drive litt "bondedrift" som matauk og tilleggsnæring. Eiendommen skiller seg fra vanlige småbruk fra samme tid i form av at hovedhuset er større, mer fremtredende og påkostet.

SEFRAK

Det bemerkes at våningshuset er registrert som et sefrakminne med id 1833 702 24 tidfestet til perioden 1900-1924.
Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Verneplan

Eiendommen er registrert i "Verneplan for Rana" vedtatt av Rana kommunestyre 25.06.2002. Men kommunen har ikke utarbeidet ny reguleringsplan for området slik at objektet ikke er regulert som bevaringsområde. Verneplanen er således ikke juridisk sikret gjennom noen reguleringsplan per i dag. For ytterligere informasjon om verneplanens innvirkning for eiendommen anbefales det å kontakte Rana Kommune.

Skaarveien 18 og 20, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 904
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for 2 biler.

Byggeår
2005

Kommentar
Garasjen ble godkjent 17.08.2005 og fikk utstedt ferdigattest 22.12.2006.

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Beskrivelse
Betonggulv med grunnmur av leca. Yttervegger av bindingsverk av tre som er innvendig tekket med osb plater, vegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre, undertak av trobord som er tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp av metall. Leddport med elektrisk portåpner.
Malte vinduer av tre.
Malte dører av tre med 2-lags isolerglass.

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

Låve



Anvendelse
Lagringsplass og lokale for større anledninger.

Byggeår
1903

Kommentar
Byggeåret er ukjent og er hentet fra tidligere salgsopplysninger.

Standard
Låven holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Låven fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Betonggulv med grunnmur av betong, det ble støpt nytt gulv i ca. 2011-2012. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre innvendig tekket med panel, og utvendig tekket med stående kledning. Etasjeskiller av rundstokker og gulvbjelker, som er tekket med gulvbord. Saltak takkonstruksjon av tre som er innvendig tekket med panel, og utvendig tekket med a-profilerte takplater av metall, Taket er forsterket med ekstra sperrer av 48*198, og er isolert med 10 cm isolasjon. Renner og nedløp av metall.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Malte låvedører av tre.
I 2025 ble det etablert et treningsrom i 1. etasje.

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

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Låven er utvendig renovert i ca. 2010.
2018	Modernisering	Låven er innvendig renovert og innredet i ca. 2018. Nåværende eier har etablert treningsrom i 1. etasjen i 2025.

Baksthus



Anvendelse
Baksthus med grue for matlaging.

Byggeår
1903

Kommentar
Byggeåret er ukjent og er hentet fra tidligere salgsopplysninger.

Standard
Baksthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Baksthuset fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Bjelkelag av tre, fundamentert direkte på bakken. Yttervegger av reisverk av tre innvendig tekket med panel og utvendig tekket med stående tømmermannskledning. saltak takkonstruksjon av tre som er innvendig tekket men panel, og utvendig tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp av metall.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglass.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Baksthuset er renovert i ca. 2014.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.02.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	137	Nei
Ordrebekreftelse	17.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest Skaarveien 18	25.03.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Ja
Energiattest Skaarveien 20	25.03.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Ja
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.02.2026	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 18.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117186**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skaarveien 20, 8614 MO I RANA.

Navn nettkunde:	KRISTOFFERSEN THERESE
Målernummer:	6970631405289428
Anlegget ble sist kontrollert:	03.09.2025
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 18.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117185**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skaarveien 18, 8614 MO I RANA.

Navn nettkunde:	THORKILDSEN TOBIAS
Målernummer:	6970631404482660
Anlegget ble sist kontrollert:	06.02.2018
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

LINEA

Returadresse:	Anleggsnummer:	Saksnummer:
Det Lokale Eltilsyn Linea Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA	4329020-010	114690
	Målernummer:	**PIN-kode**
	6970631405289428	3327
	Kontrolldato:	**Kontrolltype:**
	03.09.2025	PERIODISKE KONTROLLER

KRISTOFFERSEN THERESE skaarveien 20 8614 MO I RANA	**Anleggsadresse:** Bolig Skaarveien 20 8614 MO I RANA

Kontrollert av:	Telefonnummer:	E-post:
Steinar Rølvåg	751 00 400	steinar.rolvaag@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 Kjøkken

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17

Stikkontakter for oppvaskmaskin og kjøleskap var ikke tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold og reparasjon.



ELVIRKSOMHET:	*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.*
.....	DET LOKALE ELTILSYN:
Dato Underskrift montør	*04.09.2025* *Dokumentet er elektronisk godkjent av Steinar Rølvåg og krever ikke signatur*
.....	Dato Underskrift DLE
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet	

enova

Energiattest

E

Adresse	
Skaarveien 18, 8614 MO I RANA	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12065469**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1901	**Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
310,24 kWh/m²	**72 105 kWh**

Skaarveien 18, 8614 MO I RANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skaarveien 18, 8614 MO I RANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Skaarveien 20, 8614 MO I RANA	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274808**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20323698**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
185,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
242,29 kWh/m²	**22 277 kWh**



Skaarveien 20, 8614 MO I RANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skaarveien 20, 8614 MO I RANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

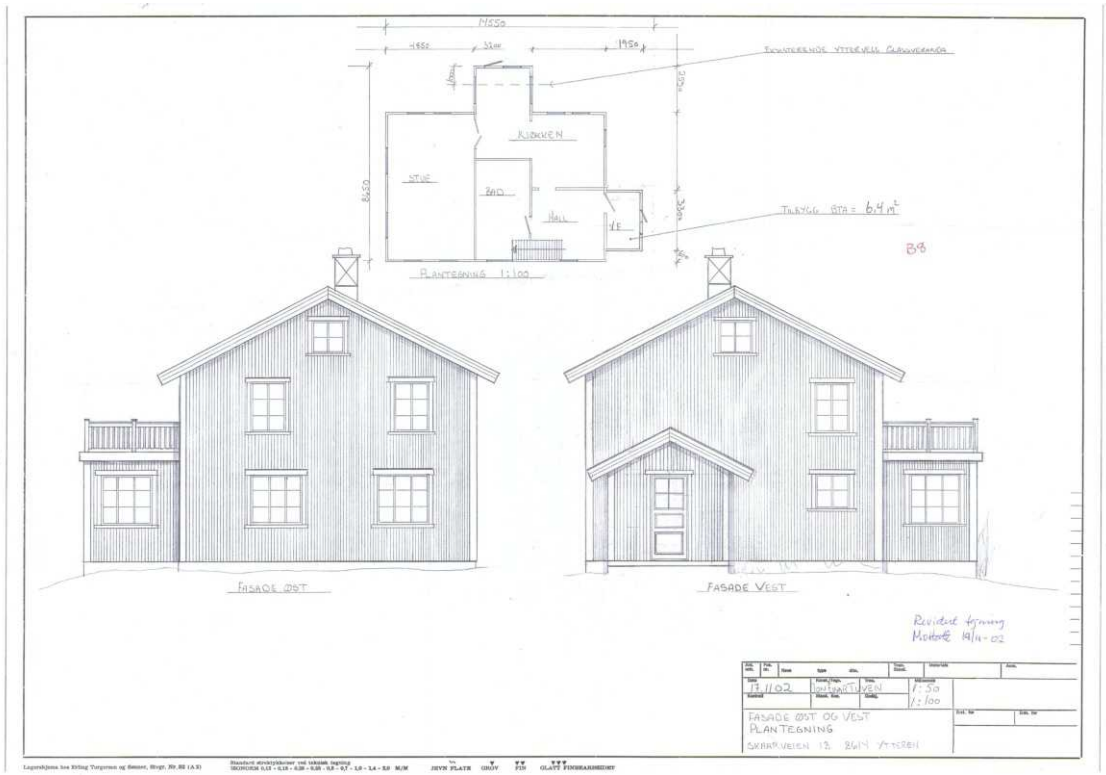
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




4550
1650
1950
KJØKKEN
STUE
RAD
HALL
8650
PLANTEGNING 1:100
FASADE ØST
FASADE VEST
Revidert tegning
Mottatt 19/4-02
17.1.02
1:50
1:100
FASADE ØST OG VEST
PLANTEGNING
SKARVEIEN 13 2614 VESTRE


FASADE NORD
REV. TEGN.



FASADE SØR

B8

Ant. enh. | Pos. nr. | Navn

Dato 14.11.02

Konstruk

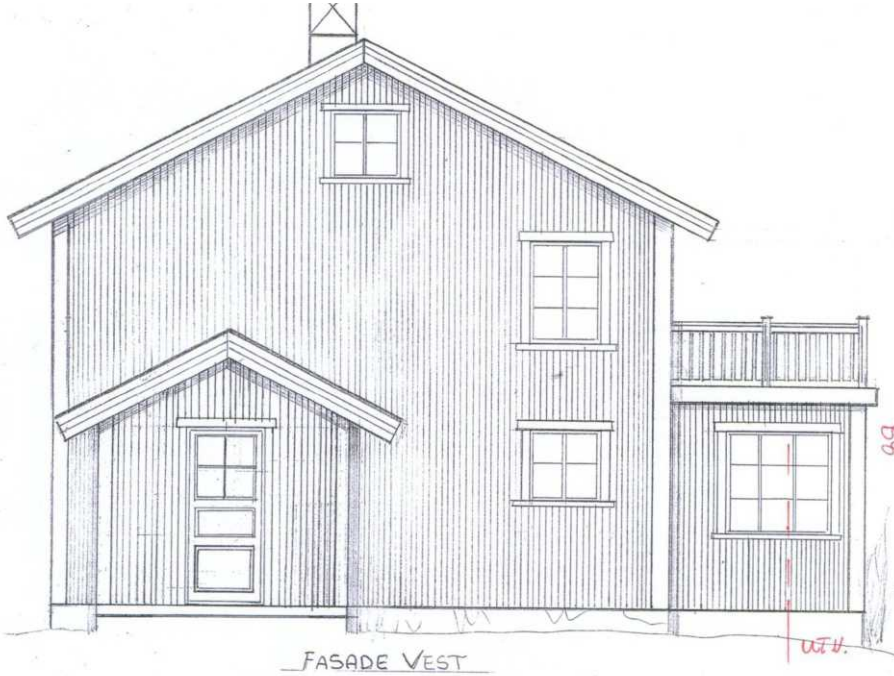
FASADE

SKAARVE

gerskjema hos Erling Torgersen og Sønner, Stvgr. Nr. 82 (A 2) Standard strektykkelser ved teknisk tegning ISONORM 0,13 - 0,18 - 0,25 - 0,35 - 0,5 - 0,7 - 1,0 - 1,4 - 2,0 M/M JEVN PLATE GROV FIN GLATT FINBEARBEIDET

REV. TEGN.

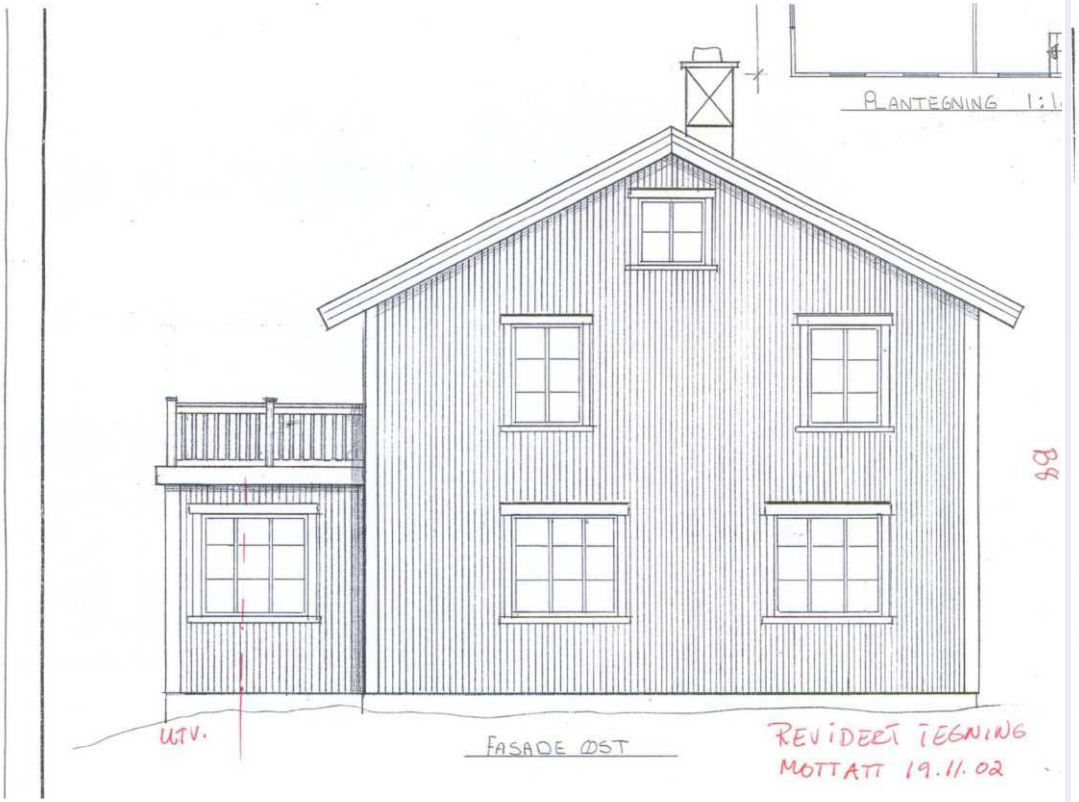
EGNING 1:100

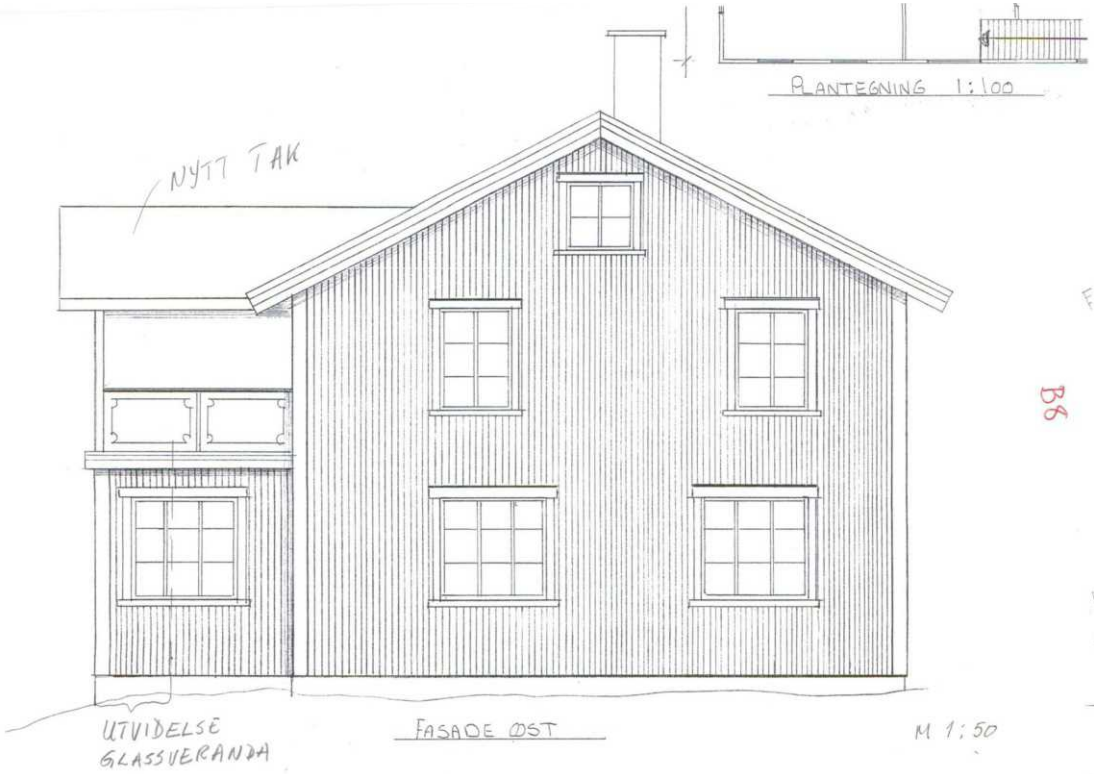


FASADE VEST

B8

Revidert tegnin
Mottatt 19/11-0


PLANTEGNING 1:1
UTV.
FASADE ØST
REVIDERT TEGNING
MOTTATT 19.11.02
B4


PLANTEGNING 1:100
NYTT TAK
UTVIDELSE
GLASSVERANDA
FASADE ØST
M 1:50
B6


:100
NYTT TAK
BB
M 1:50
NYTT TILBYGG
FASADE VEST
UTVIDELSE

FORMINSKET


BB
NYTT TILBYGG
FASADE NORD



Lagerskjema hos Erling Torgersen og Sønner, Stygr. Nr. 82 (A 2)

Standard strektykkelser ved teknisk tegning
IRONORM 0,13 - 0,18 - 0,25 - 0,35 - 0,5 - 0,7 - 1,0 - 1,4 - 2,0 M/M

JEVN PLATE GROV FIN GLATT FINBEARBEIDET

FORMINSKET



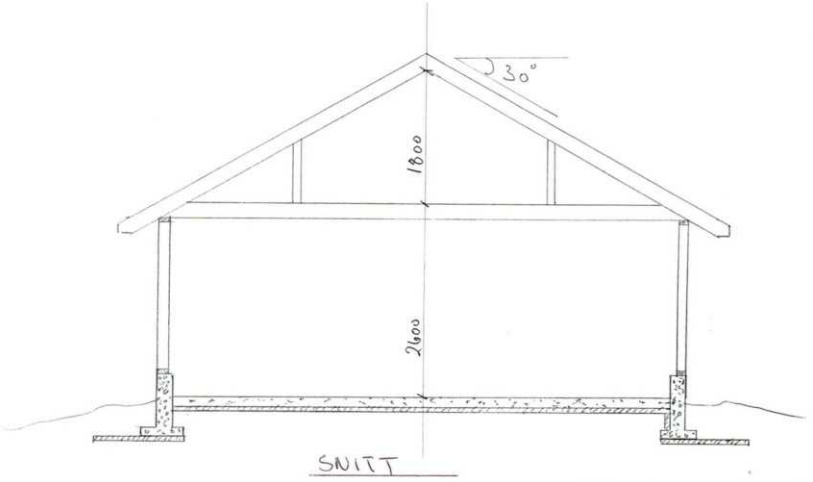
PLANTEGNING



Sak nr. 603/05 behandlet av MILJØ, PLAN- OG BYGGESAKSUTVALGET i møte 17/8 - 05

B8

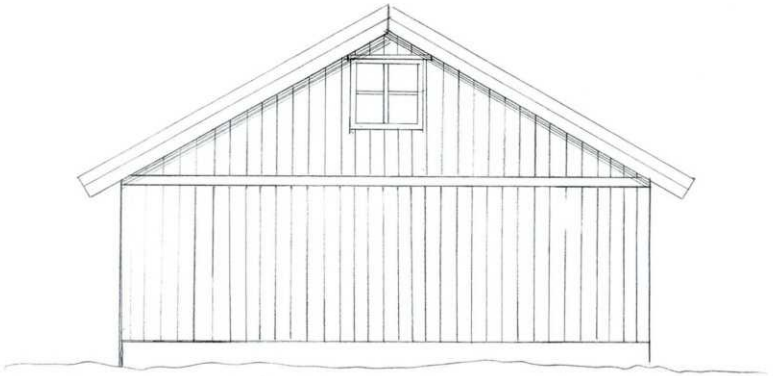
SKAARVEIEN 18 J. TUVEN	GNR. 131 BNR. 904
GARASJE:	MÅL: 1:50
PLANTEGNING	DATO: 12.07.05



SNITT

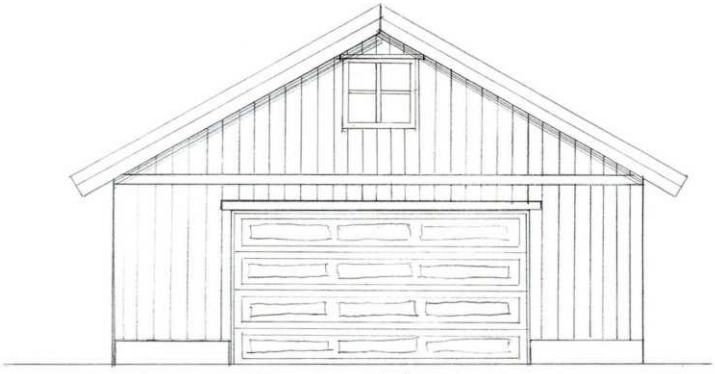
B6

SKAARVEIEN 18 J. TUVEN	GNR. 131 BNR. 904
GARASJE:	MÅL: 1:50
SNITT	DATO: 12.07.05



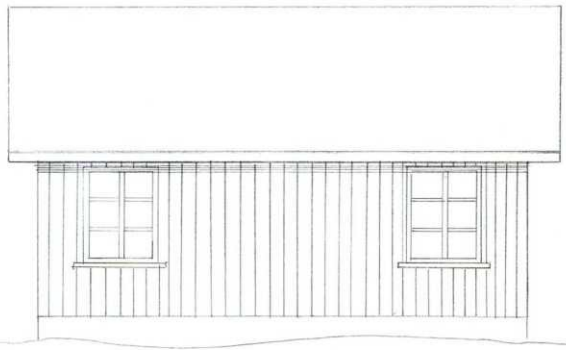
FASADE NORD

SKAARVEIEN 18	J. TUVEN	GNR. 131 BNR. 904
GARASJE:		MÅL: 1:50
FASADE NORD		DATO: 12.07.05



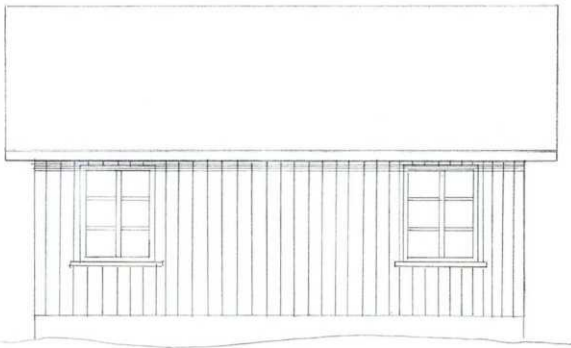
FASADE SØR

SKAARVEIEN 18	J. TUVEN	GNR. 131 BNR. 904
GARASJE:		MÅL: 1:50
FASADE SØR		DATO: 12.07.05



FASADE ØST

SKAARVEIEN 18	J.TUVEN	GNR. 131 BNR 904
GARASJE:		MÅL 1:50
FASADE ØST		DATO: 12.07.05



FASADE VEST

SKAARVEIEN 18	J.TUVEN	GNR. 131 BNR 904
GARASJE:		MÅL 1:50
FASADE VEST		DATO: 12.07.05

Rana kommune

SVARTISEN IB AS
Svartisdalveien 175
8615 SKONSENG

Mo i Rana, 22.03.2021

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2021/120-6	131/904	BSAK/TOBRE	

Ferdigattest - piperehabilitering - Skaarveien 18 - 131/904

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for piperehabilitering.

Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2021/120.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

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

Rana kommune

Aktuelt regelverk

- forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- forvaltningsloven § 18
- plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75 14 52 21 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2021/120.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås	Tone Breirem
seksjonsleder	saksbehandler
seksjon for byggesak	75 14 52 21

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

Jon Einar Tuven	Skaarveien 18	8601	MO I RANA
RANA KOMMUNE v/ Bjørn Kvitnes			

Adresse: Rådhusplassen 2, Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032

RANA KOMMUNE

41 G U Y / 6786970 Geomatikk
131/904 BYG B1

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

05/00705 - 010

Arbeidssted	**Skaarvn. 18**
Gnr / bnr / fnr	**131/904**
Byggets art	**Enebolig**
Tiltakets art	**Nybygg**
Tiltakshaver	**Jon Einar Tuven**
Ansvarlig søker	Jon Einar Tuven

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen(jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Antall pipeløp: 1
Bruksareal: 84 m²

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret, 22.12.2006

Jan-Arild Sørvik
for Roald Elsfjordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik
saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor
Feiemesteren
HAF
EOK
Tiltakshaver

Postadr.: Boks 173, 8601 Mo i Rana
Kontoradr.: Rådhuspl.2
Telefon: Sentralbord: 75 14 50 00, Servicetorget: 75 14 51 80
Telefax: 75 14 50 01
Organisasjonsnr.: 872 418 032
Bankgiro 6428.05.25004
E-postadr.: postmottak@rana.kommune.no
Internettadr.: www.rana.kommune.no

05 00705-008(010803/06) B1

A

Kor... 01 NOV. 2006 JAS

EOK

Arkiv: 24/2879 131/904

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	131	904				

Adresse: Skaarveien 20 | Postnr: 8614 | Poststed: Mo i Rana

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.11.2006
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Jon Einar Tuven

Dato: 30.11.06 | Underskrift: Jon Einar Tuven

Gjentas med blokkbokstaver: JON EINAR TUVEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

B1

Vedlegg nr. G-

Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune: RANA

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 131 | Bnr. 904 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: SKAARVEIEN 18 | Postnr. 8614 | Poststed: Mo i RANA

Foretak

Foretak: JON EINAR TUVEN | Organisasjonsnr.
Adresse: SKAARVEIEN 18 | Postnr. 8614 | Poststed: Mo i RANA
Telefon: 75168796 | Telefaks | Kontaktperson: Jon Einar Tuven | Mobiltelefon: 97736206

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

HELE TILTAKET UNTATT VVS-ANLEGG

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 08.05.05 og kontrollplanen av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato: 16.11.2006 | Foretakets underskrift | Gjentas med blokkbokstaver: JON EINAR TUVEN

© NBR nr. 5149 Juni-2001

Rana kommune

Jon Einar Tuven
Skaarveien 18
8614 Mo I Rana

Mo i Rana, 01.12.2022

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2022/261-2	131/904	BSAK/ILAS	

Ferdigattest - Endring av bygg - fasade - Skaarveien 18 - 131/904

Rana kommune godkjenner søknaden din om ferdigattest for utvidelse av glassveranda og endring av vinduer.

Vi godkjenner søknaden fordi

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

Vi minner om
at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

Du kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2022/261.

Her finner du mer informasjon om klageretten.

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

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

Adresse: Rådhusplassen 2, Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032

- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

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

Vil du hjelpe oss med å bli bedre?
Seksjon for byggesak ønsker å gjøre byggesaksprosessen enklere og bedre for kundene. Vi håper derfor at du kan bidra ved å delta i brukerundersøkelsen vår. Undersøkelsen er anonym og består av ni enkle spørsmål.

Klikk her for å gå til brukerundersøkelsen.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2022/261.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje StrandåsJan-Terje Strandås
seksjonslederseksjonsleder
seksjon for byggesak

Irma Liland
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 131, Bruksnr 904	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Skaarveien 18, gatenr 1242 8614 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	702	Ytteren vestre
		Valgkrets:	6	Båsmoen, Ytteren og Selfors
		Kirkesogn:	10030301	Nord Rana
		Tettsted:	7631	Mo i Rana
Veiadresse:	Skaarveien 20, gatenr 1242 8614 Mo i Rana			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.08.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 773,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.08.2002	Avgiver	1833/131/17	-2 776,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/131/904	2 776,0

Gårdsnummer 131, Bruksnummer 904 i 1833 RANA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.02.2026 08:51 – Sist oppdatert 16.02.2026 08:51
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skaarveien 18	Bolig	220,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	122,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	217,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	217,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12065469			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	101,0		101,0	110,0		110,0
H02		88,0		88,0	92,0		92,0
L01		28,0		28,0	64,0		64,0

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1833 702 24	Våningshus, Skaarheia, Solhei Ytteren.	1900-1924

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging: Bind. Verksdel i vest innredet til boligrom 1946. 1951: 2 vinduer mot nord tettet til i stua mot øst. Oppr. Åpen veranda mot sør, nå innebygget med vinduer

Bygning 2 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skaarveien 20	Bolig	92,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	62,0	Rammetillatelse:	17.08.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	92,0	Igangset.till.:	02.06.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.12.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20323698			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	56,0		56,0			
H02		36,0		36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	122,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12065485			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			61,0	61,0			
H02			61,0	61,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	46,0	Rammetillatelse:	17.08.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.12.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20323701			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Dato: 16.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	131	Bnr:	904	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skaarveien 18, 8614 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2022	2022
Teglskorstein med stålrørsforing	Aktiv	1	4 år	2022	2022

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2024	2024

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
Ulovlig tildekking av teglskorstein (skorstein uten stålrørsforing)	Parkert ved fyringsforbud

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
08.03.2024	Fyringsforbud	

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 388,-.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 225,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/6946/72
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 10:11

RANA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

SORENSKRIVEREN I RANA
1 6 DES. 1991

DAGBOKFØRT
91 6946
16.12.91 06946
SORENSKRIVEREN I RANA

Sorenskriveren i Rana

8600 MO

Deres ref.:

Vår ref.:
A.104.5 - AS/DS

TINGLYSING AV REFUSJONSKRAV

Krav om refusjon for kommunaltekniske anlegg for parsell av gnr. 131 bnr. 17 i Rana er hjemlet i refusjonsvedtak fattet av teknisk sjef den 12.12.91.

Vi ber om at beløpet, kr. 84.646,- blir tinglyst som heftelse på gnr. 131 bnr. 17.

Refusjonsbeløpet forfaller ikke til betaling før den ubebygde parsell blir utskilt med delingsforretning eller blir bebygd.

RANA OPPMÅLINGSVESEN, den 13. desember 1991

Roald Elsfjordstrand
oppmålingssjef

Arnljot Skogheim

6801

Kontoradr.:
Sentraladm. — Rådhuset — Helse- og sosialetaten — Stakobygget
Kommunekassen — " — Undervisningsetaten — Sørlandsv. 17
Teknisk etat — " — Kirkevergen — O. T. Olsensgt. 2
Kulturetaten — "

Postadr.: Boks 173/233 8601 Mo
Telefon: (087) 52 500
Telefax: (087) 50 160
Postgiro: 0808 5960505
Postgiro for skatt: 1 21 83 38
Bankgiro: 4510.05.01094

834

RANA KOMMUNE
Reguleringsvesenet

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR YTTRAHEIA.

Plan nr.: 834
Plan sist revidert: 27.10.87
Bestemmelser sist revidert:
Godkjent: Kommunestyre 1.3.88

Planområdets avgrensing. Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

§ 1 Boliger (frittliggende eneboliger) (BO)
§ 2 Boliger (mini-boliger) (BO.I.)

LANDBRUKSOMRÅDER

§ 3 Velteplasser (VE)

TRAFIKKOMRÅDER

§ 4 Kjøreveg (nr./navn)
Gang-/sykkelveg (G/S)
Fortau (F)

FRIOMRÅDER

§ 5 Park, lekeområde, ball-løkke, turveg etc. (FRI)

SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde (FRIL)
- Trafokiosker (T)

FELLESOMRÅDE

- Felles avkjørsel (F.A.)

BYGGEOMRÅDER

§ 1 Boliger (frittliggende eneboliger - BO)

a.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal

Grunnflata av bygningene (inkl. frittliggende garasje o.l.) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt.

b.

Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer.

c.

Gesimshøyden (høyden fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg- og takflate) skal ikke være større enn 4,0 m for hus i 1 etasje og 6,5 m for hus i 2 etasjer.

d.

Mønehøyden (høyden fra ferdigplanert terreng til øverste punkt på taket) må ikke overstige 6,0 m for hus i 1 etasje og 9,0 m for hus i 2 etasjer.

e.

Ved terrengets høgeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.

f.

Garasje skal ha grunnflate som ikke overstiger 45 m². For hver boligenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplanen skal vise plasseringen.

§ 2 Boliger (mini-boliger - BO.I.)

a.

I det flateregulerte området merket BO.I. skal det bygges minimum 12 mini-boliger. Boligene kan sammenstilles i rekker, i grupper, eller som tomannsboliger. Området skal utbygges etter en samlet bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

b.

Bebyggelsens karakter

Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Gesimshøyden kan være inntil 4,0 m, og mønehøyden inntil 6,0 m.

c.

For hver boligenhet (leilighet) skal det være 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Hver garasje kan ha grunnflate på inntil 22 m². Plassering/gruppering av garasjer og oppstillingsplasser, skal framgå av bebyggelsesplan.

d.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal

Bebyggelsen kan samlet utgjøre inntil 25 % av tomtearealet.

LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 3 Velteplass (VE)

a.

Tømmeret skal stables forsvarlig slik at det ikke kan rulle eller skli.

b.

Virket skal lagres kortest mulig tid på velteplassen.

c.

Velteplassen skal i størst mulig grad holdes ryddig.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 4

Fyllinger og skjæringer skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

FRIOMRÅDER.

§ 5 Park, lekeområde, ball-løkke, turveg etc. (FRI).

Det tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er bygninger som er nødvendige for bruken av områdene, som f.eks. leskur, lekeapparater o.l.
Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 6

a.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen skal plasseres, hvordan tomta tenkes planert og hvor avkjørsel ønskes plassert. Situasjonsplan skal tegnes på ajourført kartverk.

b.

Avkjørsel skal krysse tomtegrensa mot gate i samme høyde som gatekanten har der avkjørselen starter.

c.

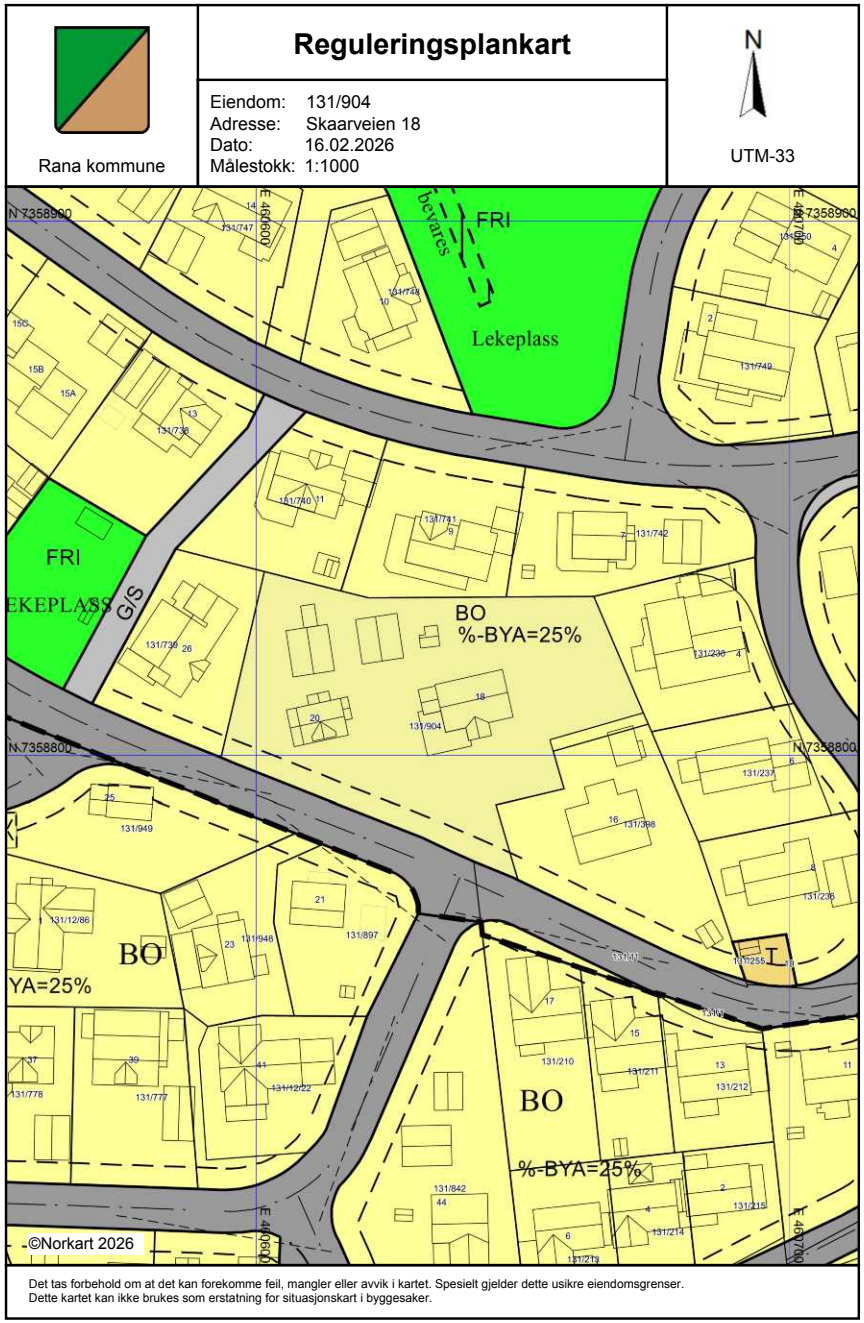
Eventuelle forstøtningsmurer angis på planen.

Rana Reguleringsvesen, 1.6.1987

Disse reguleringsbestemmelser ble vedtatt av Rana kommunestyre i møte den 1.3.88.

Rana kommune, den 5. april 1988

Einar Eide
teknisk sjef



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Anlegg for lek
Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Bevaring av landskap og vegetasjon
Annet spesialområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 131/904
Adresse: Skaarveien 18
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	131	904	0	0

Oversiktskart

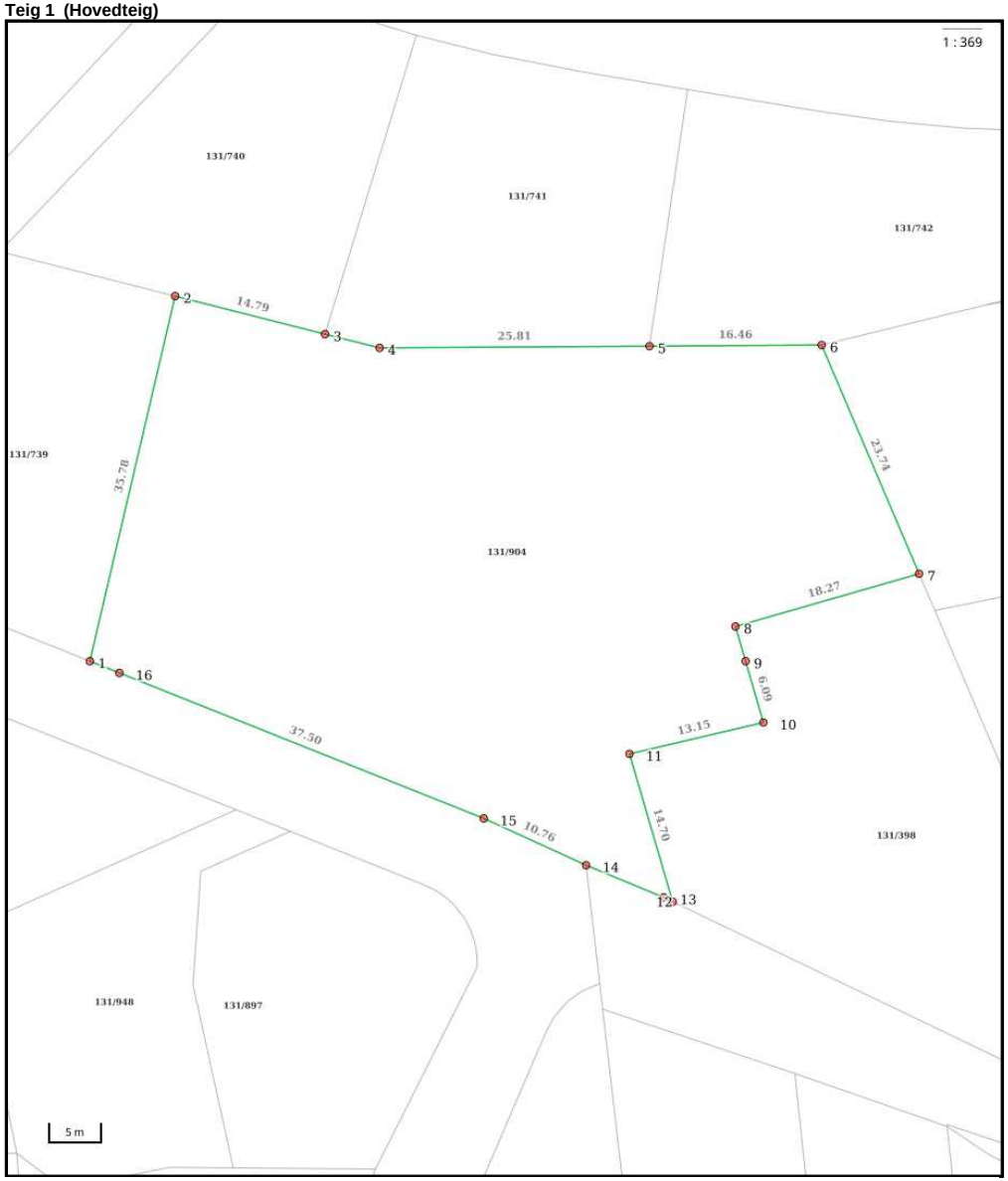


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 773,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 358 799,59	460 593,31	35,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 358 834,43	460 601,46	14,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 358 830,80	460 615,80	5,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 358 829,49	460 621,01	25,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 358 829,65	460 646,82	16,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 358 829,76	460 663,28	23,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 358 807,93	460 672,60	18,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 358 802,90	460 655,04	3,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 358 799,59	460 656,01	6,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 358 793,74	460 657,71	13,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 358 790,74	460 644,91	14,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 358 776,63	460 649,04	0,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 358 777,05	460 648,17	8,02m	Terrengmålt	13	278,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 358 780,12	460 640,76	10,76m	Terrengmålt	13	278,92	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 358 784,59	460 630,97	37,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 358 798,47	460 596,13	3,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

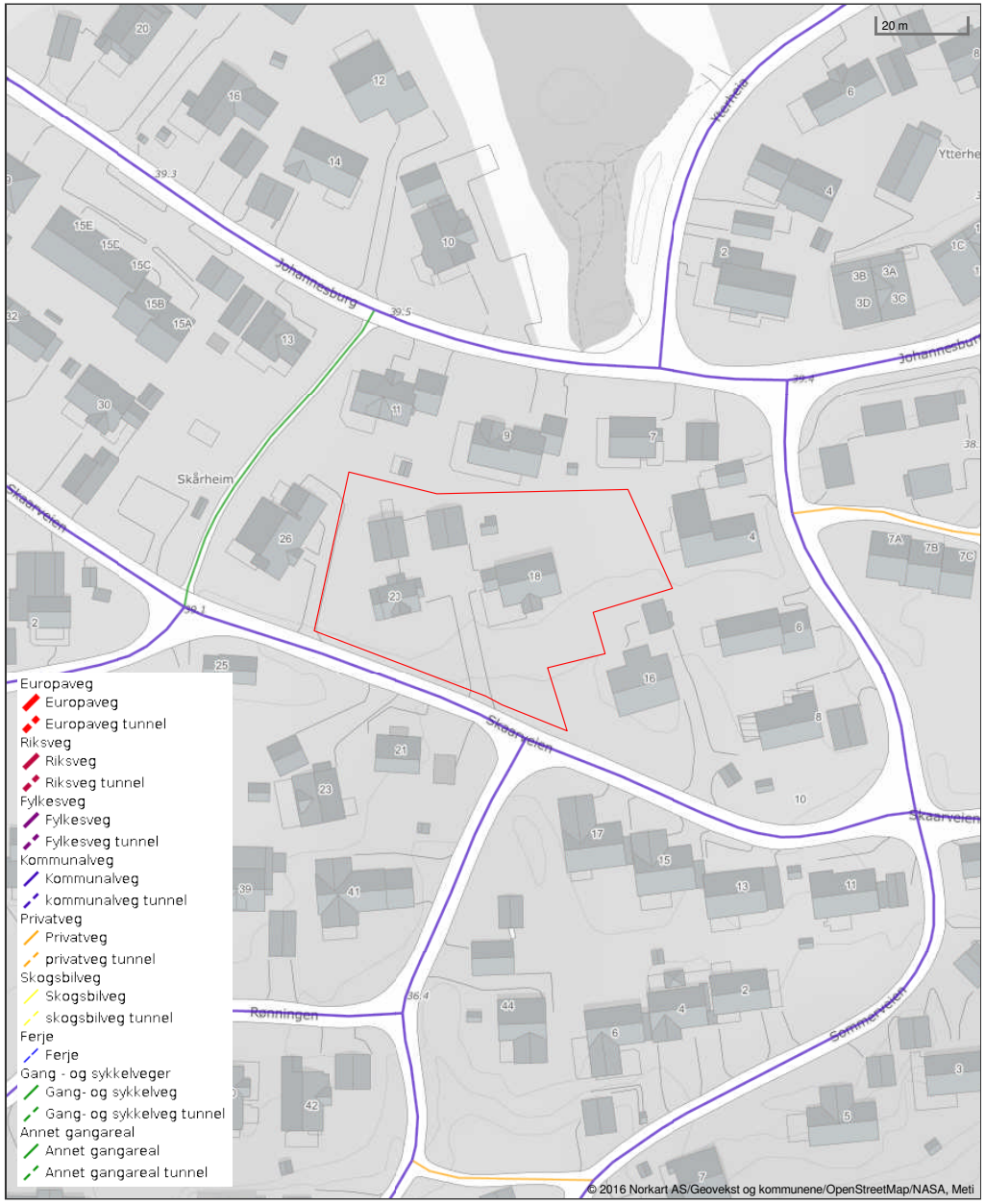
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 131/904//



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

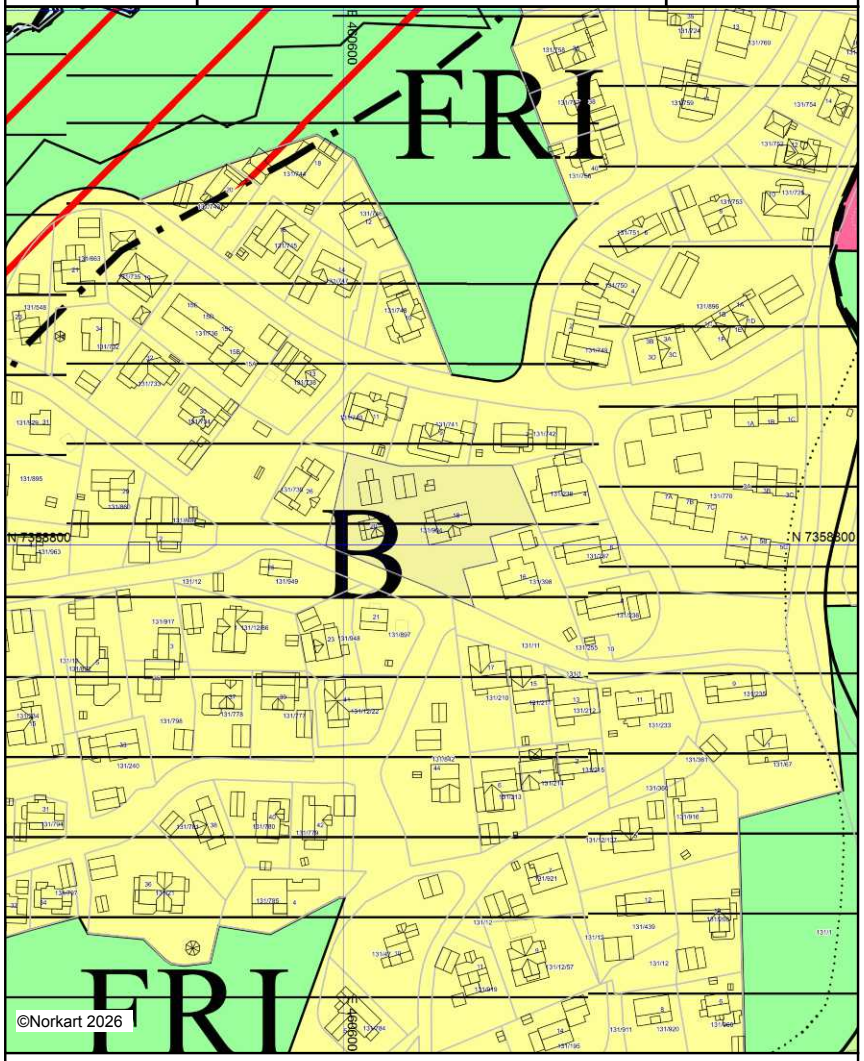
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/904
Adresse: Skaarveien 18
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Skaarveien 18, 8614 MO I RANA	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12065469**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
310,24 kWh/m²	**72 105 kWh**



Skaarveien 18, 8614 MO I RANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skaarveien 18, 8614 MO I RANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Skaarveien 20, 8614 MO I RANA	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274808**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20323698**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
185,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
242,29 kWh/m²	**22 277 kWh**



Skaarveien 20, 8614 MO I RANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skaarveien 20, 8614 MO I RANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260031 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Skaarveien 18 og 20, 8614 Mo I Rana.
Gnr. 131, Bnr. 904, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no