

Velkommen til

Kvitingveien 49, 8630 Storforshei

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvitingveien 49
8630 Storforshei

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1943
Etasje	3
BRA/BRA-i	244 / 152 m²
Soverom	3(4)

Energimerke 

Velkommen til Kvitingveien 49!

En koselig enebolig med landlig sjarm og idyllisk beliggenhet skaper rammen for et hjem der ro, natur og hverdagskomfort går hånd i hånd. Denne eiendommen kombinerer klassisk norsk landliv med moderne funksjonalitet, og byr på god plass både inne og ute - perfekt for familier som ønsker luft rundt seg, eller for dem som drømmer om et fredelig tilfluktssted med nærhet til naturen.

Boligen har fire romslige soverom, noe som gir fleksibilitet for både familieliv, hjemmekontor eller hobbyrom. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir utsikt mot grønne omgivelser, noe som skaper en varm og innbydende atmosfære gjennom hele huset.

Eiendommen inkluderer en dobbelgarasje, ideell for deg som ønsker trygg parkering, ekstra lagringsplass eller et sted å mekke og fikse. I tillegg følger et uthus som åpner for mange muligheter - enten du trenger plass til hageutstyr, ved, hobbyprosjekter eller verksted.

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!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvitingveien 49, 8630 Storforshei

Registerbetegnelse
Gnr. 88, Bnr. 24, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 195 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-
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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 590,- 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 6 682.65,- pr. år 2026
Prognose for de kommunale avgiftene for 2026 er fordelt slik:
Tilsyn avløpsanlegg kr 800

Fastgeb vann kr 1 875,65
Vanngeb areal kr 3 588
Feiing helårsbolig småhus,hyppighet 1/4 kr 194
Tilsyn helårsbolig småhus,hyppighet 1/4 kr 225

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 335,- pr. 2026
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.

Septik
Type abonnement/tank: Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva kr. 3 785
Siste tømming 15.08.2025
Tømmefrekvense 2-årlig
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: 152 m²
BRA - e: 92 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 68 m²
GUA: 273.00 m²
ALH: 29.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-i 84 kvm, TBA 61 kvm og GUA 84 kvm.
Loftsetasje: BRA-i 68 kvm, TBA 7 kvm, ALH 13 kvm og GUA 81 kvm.
Kjeller: ALH 16 kvm og GUA 16 kvm.

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
3(4)
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".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasjen og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 499 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med en eldre plen.
Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eldre lekestue på eiendommen.

Bakre del av garasjen og en del av uthuset står litt over tomtegrensa og lekestuen står helt utenfor tomtegrensa.
Kjøper overtar ansvar og risiko.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
Boligen og uthuset 1943. Boligen påbygget i 1988. Garasjen bygd 1988 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning.
1. etasje: Entrè/gang, bad/wc/vaskerom, trapperom, spisestue, kjøkken og stue.

Loftsetasje: Trappegang, bad/wc, 3(4) soverom og bod.
Kjelleren er ikke måleverdig men har et uinnredet kjellerrom.

I tillegg er det uthus på 41 kvm og dobbelgarasje på 51 kvm.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for boligen, garasjen og uthuset i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen holder god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

KJØKKEN
Gulvet er tekket med parkett. Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte flater. Manglende lister mellom vegger
og himling over kjøleskapet. Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Heltre benkeplater. Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for
oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er fra 2007.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via
ytterveggen.

BAD/WC/VASKEROM
Bad/wc/vaskerom i 1. etasje fra 1988.
Gulvet er tekket med fliser med underliggende varmekabler. Våtromsplater på vegger er fra 2011. Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget siterne. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon
via luftespalte vinduet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende
konstruksjoner.

BAD/WC loftsetasje
Baderommet ble pusset opp i 2003. Sluket ble byttet ut, arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Nilsson Mo AS). Arbeidene med membran og flislegging ble utført av eier.

Vegger er tekket med lakkert panel. Himling er tekket med malte flater.
Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet under servanten.
Smøremembran under flisene.
Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri. Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Baderommet ar mekanisk avtrekk i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat, lakkerte gulvbord, malte gulvbord og teppebelegg.
Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel og malte flater.

Vannledninger:
Vannrør av kobber og plast. Vanntilførsel til kjøkken og bad/wc er blitt skiftet av nåværende eiere. Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer. Tilluft tilførsel i 3 av soverommene via ventilasjonsaggregat på kaldloftet.
Kjellerrommet: Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2015, plassert i kjeller.
Det bemerkes at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje.
Automatsikringer og måler.
El-inntaket er fra ukjent årstall.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2

(TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. De deler av tømmerkassen som nåværende eiere har sett har vært i god stand opplyser eierne. Tidligere har det vært observert mus inne i kjeller. Etter at det ble utført tettetiltak i kjelleren har det ikke
blitt observert spor etter mus. Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Fasade sørøst har kledning av eldre dato. Her er det ikke utført etterisolering. Stedvis lite lufting bak kledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Spor etter mus på kaldloftet. Stedvis fuktmerker på kaldloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Utettet åpning rett ut under kilrenne, visuelt synlig via luke i knekott i bod i tilbygget del.
- Vinduer: Stedvis er utvendig omramming montert helt ned til vannbrettet. Dette fører til økt fuktbelastning her. Harde tettepakninger på vinduer fra 1984. Harde tettepakninger fører til dårligere tetteevne.
Utvendig svekkelser i treverket på det ene stuevinduet.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Nåværende eiere har tidvis registret vanninnsig i
kjeller i området hvor vanninntaket kommer inn i kjeller.
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen under kjellergulvet. Dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med
bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Både i 1. etasje og i loftsetasjen ble det registrert en del planavvik/skjevheter på gulv, men likevel relativt normalt alder på boligen tatt i betraktning.
- Innvendige trapper: På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.
- Vannledninger: Deler av vannrør er av eldre dato. TG2 settes på grunn
av dette. Utekran er ikke frostsikker.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: På generelt grunnlag bør ventilasjonskanaler på kaldloftet være isolert. Uisolerte ventilasjonskanaler kan føre til kondens.
- Andre VVS-installasjoner: Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.
- Loftsetasje, Bad/wc: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet er flatt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300
mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- 1. etasje > Bad/wc/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende bunnlister og tilhørende tetting på veggplater. Panel i himling er ikke beregnet for våtrom.

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
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: 2003
Firmanavn: Nilsson
Beskrivelse av arbeidet: Årstall er omtrentlig I forbindelse med legging av varmekabler og flis ble det byttet sluk på bad i 2 etg
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2003
Beskrivelse av arbeidet: Årstall er omtrentlig Lagt trepanel på vegger Varmekabel og fliser på gulv
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert: Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Membran på gulv og sluk.

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
Garasjetak har noen utette spikerhull.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Tettet spiker som hadde dårlige pakninger.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført: 2001
Beskrivelse av arbeidet: Boligen er oppgradert jevnlig fra år 2001 2001 ble det byttet vinduer Ca 03 nytt tak ved hjelp av dugnadsarbeid inkl. hjelp fra blikkenslager/taktekker Etterisolert og byttet kledning på tre av husets.

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: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Restaurert gamle uthus tømrede del Ny kledning på utbygg.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller: Ja
Kommer litt vann inn via vannrørgjennomføring ved mye nedbør.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret: Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen: Ja
Har vært spor etter mus.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Etter bytte av kledning er det ikke registrert spor etter mus.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Montering av vannrør og avløp kjøkken og
bad.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende: Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt: 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: Sandberg Ildfast
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering /innsetting av stålpipe.

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: 2000
Firmanavn: Meg selv. Er elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Bytta ut eksisterende anlegg til nytt ved oppussing av de enkelte rom Ny kurs til varmepumpe Elkontroll av boligen vil bli gjennomført av aut inst. før salg/overtakelse.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ny garasje og utbygg av hus.
Er tiltaket godkjent av kommunen: Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen: Ja
Takst fra 1992.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen
Støpt såle i kjeller og tilbygget del. Grunnmurer/yttervegger av betong.
Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del, yttervegger av bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Garasje
Betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Skyveporter av tre. Et eldre vindu av tre med 1-lags glass. Garasjen har innlagt strøm.

Uthus
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte fundamenter og naturstein.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Pulttak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater. Vinduer va tre med 1-lags glass.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Storforsheia, om lag 25 kilometer nordøst for Mo i Rana. Storforshei er et tettsted i Rana kommune med om lag 600
innbyggere, lokalisert langs E6 i Dunderlandsdalen. Stedet er preget av Rana Gruber med foredlingsanlegg, Storforshei barne- og ungdomsskole, samt rike muligheter for friluftsliv. På Storforsheia er det også barne- og ungdomsskole, barnehage, eldrehjem, butikk, bensinstasjon m.m.
Respektive eiendom ligger helt for seg selv, like sør for sentrum av "Heia". Fra eiendommen til skole og butikk er det nokså nøyaktig én kilometer, og man trenger ikke å ferdes ut på E6`n. Derimot kan man gå/kjøre via en kulvert under E6, en veistrekning med svært lite trafikk.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen og uthuset er oppført i ca. 1943, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Boligen ble påbygd i 1989 og da ble garasjen også bygd.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen på noen av disse tiltakene.
Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Varmekabler på bad/wc.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2022
montert i spisestuen.

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
Det foreligger energiattest som ligger vedlagt.

Internett- og tv-leverandør
Selger bruker mobilt bredband fra Telia pt.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Reguleringsplan id 6030, Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert.
Formål: Boligbebyggelse

Vei, vann og avløp
Privat stikkvei fra offentlig vei. Ikke tinglyst noe veirett.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 935 469,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 741 877,-.

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
Frank Bjørnar Martinussen og Heidi Cecilie Martinussen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7413
Dato: 20.11.1985
AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2952
Dato: 15.06.1992
Registrering av grunn
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 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (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 14-04-2026 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 14.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.04.2026
Energiattest, datert 14.04.2026
Matrikkelrapport, datert 24.03.2026
Kommunale opplysninger
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

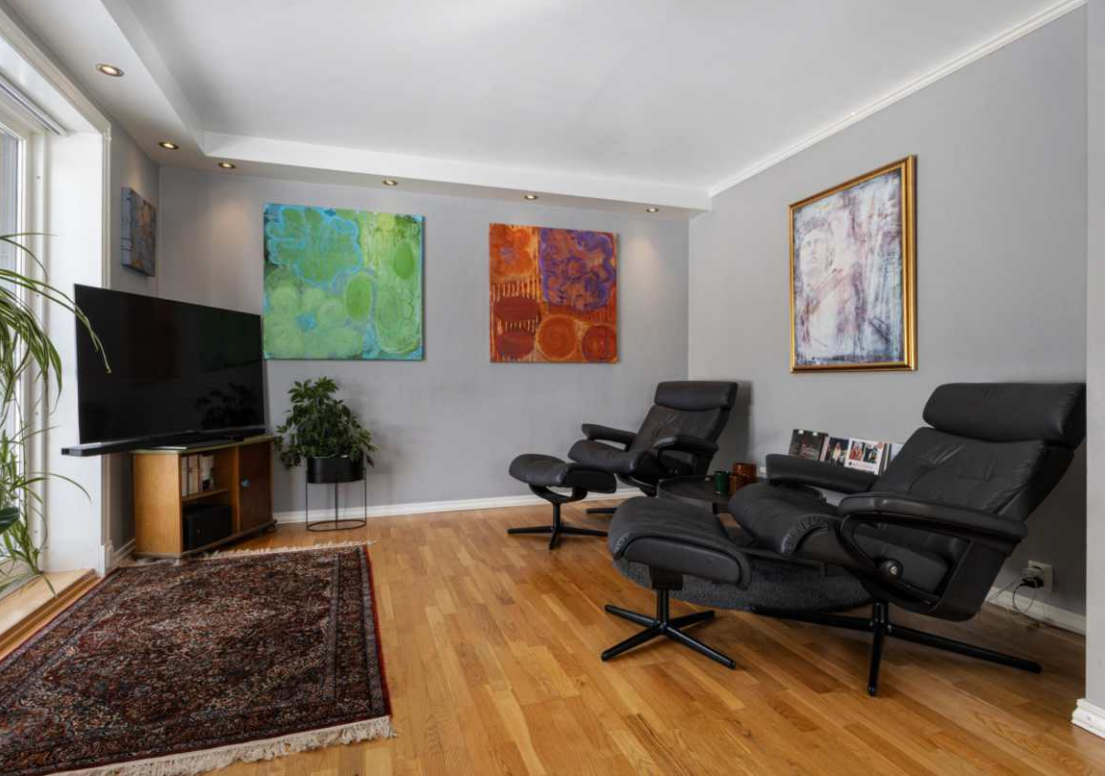
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

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

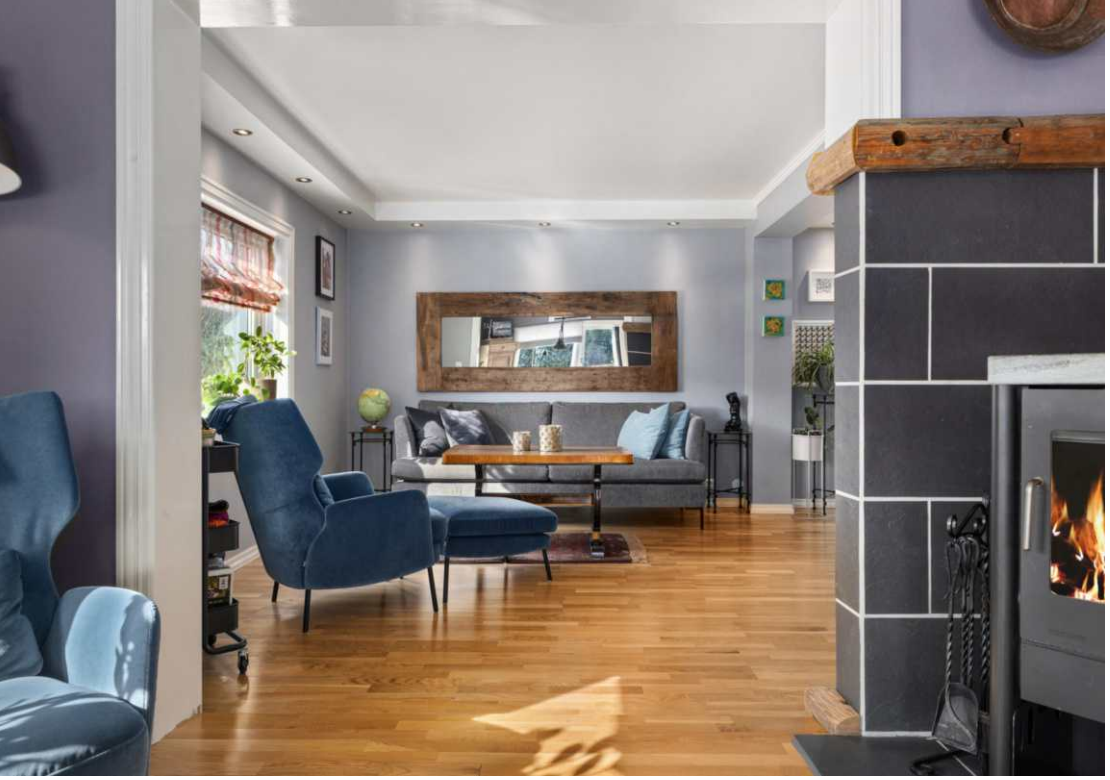






















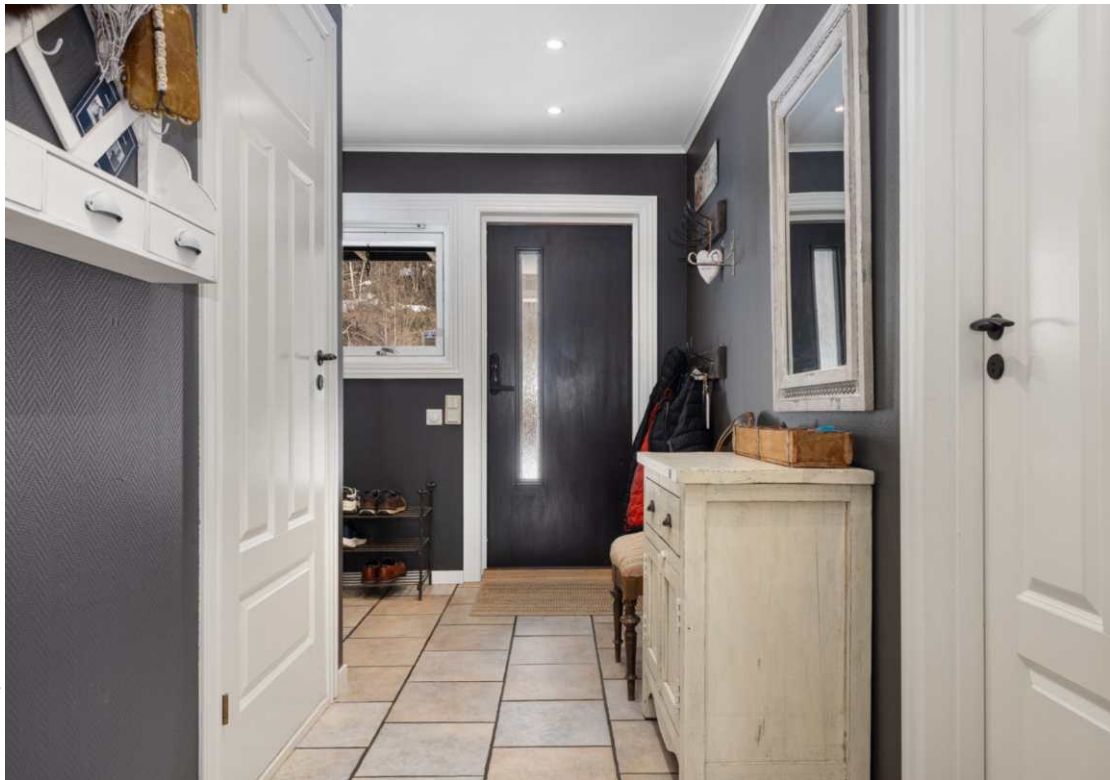



















FAMILY




FAMILY
Du
Jeg


Jeg































Plantegning

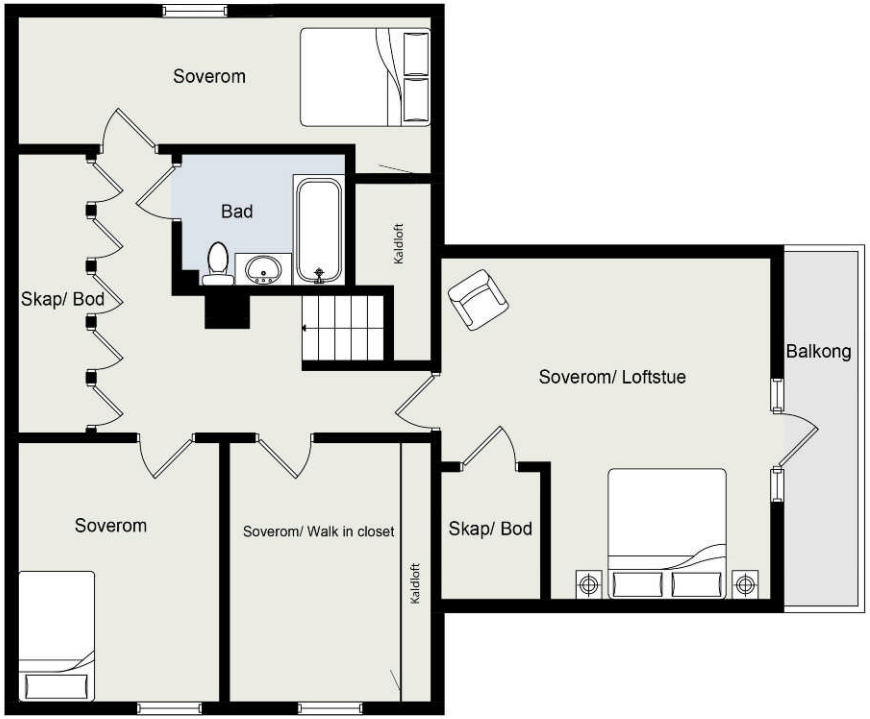
Kvitingveien 49 - 1. Etasje



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

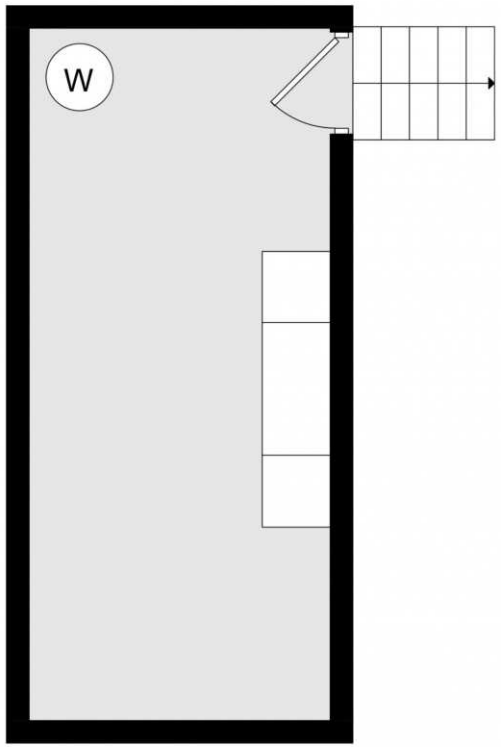
Kvitingveien 49 - 2. Etasje



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

Kvitingveien 49 - Kjeller



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.





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

Heidi Cecilie Martinussen

Frank Bjørnar Martinussen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvitingveien 49
8630 Storforsheia

1833-88/24/0/0

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?: 2003

Firmanavn: Nilsson

Beskrivelse av arbeidet: Årstall er omtrentlig I forbindelse med legging av varmekabler og flis ble det byttet sluk på bad i 2 etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: Årstall er omtrentlig Lagt trepanel på vegger Varmekabel og fliser på gulv

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

• **Ja**

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

Membran på gulv og sluk

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**

Garasjetak har noen utette spikerhull

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet spiker som hadde dårlige pakninger

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Boligen er oppgradert jevnlig fra år 2001 2001 ble det byttet vinduer Ca 03 nytt tak ved hjelp av dugnadsarbeid inkl. hjelp fra blikkenslager/taktekker Etterisolert og byttet kledning på tre av husets tømrede del Ny kledning på utbygg

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Restaurert gamle uthus

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kommer litt vann inn via vannrørgjennomføring ved mye nedbør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vært spor etter mus.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Etter bytte av kledning er det ikke registrert spor etter mus

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vannrør og avløp kjøkken og bad

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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: Sandberg Ildfast

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering /innsetting av stålpipe

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2000

Firmanavn: Meg selv. Er elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Bytta ut eksisterende anlegg til nytt ved oppussing av de enkelte rom Ny kurs til varmepumpe Elkontroll av boligen vil bli gjennomført av aut inst. før salg/overtakelse.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny garasje og utbygg av hus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takst fra 1992

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Enebolig
Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
RANA kommune
gnr. 88, bnr. 24

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 152 m²

Befaringsdato: 08.04.2026 Rapportdato: 14.04.2026 Oppdragsnr.: 12315-2633 Eiendomsverdi ref nr: ML2361

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D ENERGIMERKE

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

BVN GODKJENT VATHOMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, branncelle 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.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra ca. 2003. Det ble lagt nytt undertak i forbindelse med leggingen av det nye taktekket.
Arbeidene ble utført av fagfolk men ikke via firma.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.

Yttervegger:
Opprinnelige del:
Yttervegger av tømmerkasse. I perioden 2005-2010 ble yttervegger (for utenom fasade sørøst) utvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon med utenpåliggende papp, lekter og ny kledning.
Arbeidene ble utført av eier. Fasade sørøst har kledning av eldre dato. Her er det ikke utført etterisolering.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Yttervegger i spisestue og kjøkken er innvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon, her der det lagt sponplater.
Yttervegger i stuen er innvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon, her er det lagt gipsplater.
Tilbygget del: Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
NB! Oppgitte isolasjonstykkelser kan avvike noe ettersom det ble målt forskjellige tykkelser på ytterveggene i ulike rom og etasjer, alt i fra veggtykkelse på 24,5 cm. til 36 cm.

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst.
Tro av rupanel.
Lufting i gavlveggspisser i opprinnelig del.
Deler av loftskillet er isolert med 15 cm Glava, mens deler av loftskillet er isolert med ca. 30 cm Rockwool + 5 cm sydd matte.
Ingen underliggende dampsperre. Ukjent isolasjon i skråhimlinger.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i loftsetasjen.

Vinduer:
1. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1984 i entre og bad/wc/vaskerom, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2000.
Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Ytterdører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1984. Døren har kodelås.
Terrassedør, spisestue: Malt isolert. ør med 2-lags isolerglassfelt fra 1990.
Terrassedør, stue: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, loftsetasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1999.
Markterrasse fasade vest/nordvest på ca. 31,40 m2. Terrassen ble bygd i ca. 2010.
Markterrasse fasade øst/sørøst på 18,77 m2. Terrassen ble bygd i ca. 2010.

Balkong fra loftsetasjen fasade nord/nordvest på 6,75 m2.
Balkongen har stående rekkverk med en høyde en høyde på ca. 103 cm. Rekkverket har toppbord fra 2026 (pågående arbeider ved befaring). Terrassedekket av impregnert materiale er fra 2025.
Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen. Balkongen er fra ca. 2006.
Takoverbygget platting av impregnert materiale utenfor hovedinngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat, lakkerte gulvbord, malte gulvbord og teppebelegg.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Varmekabler på bad/wc.
Kjeller: Ingen gulvvarme.
Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel og malte flater.
Nåværende eier har overflateoppusset samtlige oppholdsrom i boligen.

1. etasje: Gulv/etasjeskille av bjelkelag av tre i opprinnelig del. Støpt såle i tilbygget del. Gulv i stuen er åpnet og blitt etterisolert og lagt ny gulvspon. Øvrige gulv er ikke åpnet. Usikkerhet angående isolasjon og tilstanden på bjelkelaget her.
Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Deler av gulvet i trappegangen er åpnet, etterisolert og rettet opp.

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein. Pipen har innvendig stålrørsføring fra 2021, arbeidene ble utført av Sandberg Ildfast.
Sotluke i trappegangen i 1. etasje.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2026, ingen anmerkninger.

Blindkjeller (ingen inspeksjonsmuligheter) under deler av opprinnelige del.

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk i loftsetasjen. Malt stående gelender langs deler av trappeløpet. Veggmonterte håndløpere.
Trapp mellom 1. etasje og kjeller: Bratt åpen enkel tretrapp.

Innvendige dører:
1. etasje: Dør med glassfelt mellom trappegang og spisestue, for øvrig malte formpressede speildører. Dørene er skiftet av nåværende eiere.
Loftsetasje: En malt formpresset speildør av nyere dato, for øvrig malte heltre speildører av eldre dato. En av dørene subber noe mot dørterskel.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje fra 1988.
Gulvet er tekket med fliser med underliggende varmekabler.
Våtromsplater på vegger er fra 2011.

Beskrivelse av eiendommen

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget siterne.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte vinduet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad/wc i loftsetasjen, baderommet ble pusset opp i 2003.
Sluket ble byttet ut, arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Nilsson Mo AS).
Arbeidene med membran og flislegging ble utført av eier.
Vegger er tekket med lakkert panel.
Himling er tekket med malte flater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under servanten.
Smøremembran under flisene.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Baderommet har mekanisk avtrekk i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Gulvet er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte flater. Manglende lister mellom vegger og himling over kjøleskapet.
Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Heltre benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2007.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber og plast. Vanntilførsel til kjøkken og bad/wc er blitt skiftet av nåværende eiere.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer. Tilluft tilførsel i 3 av soverommene via ventilasjonsaggregat på kaldloftet.
Kjellerrommet: Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2022 montert i spisestuen.

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2015, plassert i kjeller.
Det bemerkes at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit CVR 2000 fra 2026 plassert i kjeller. Tilkoblingspunkt i begge etasjene.

El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Varmekabler på bad/wc.
Kjeller: Ingen gulvvarme.
El-inntaket er fra ukjent årstall.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Naturlig avrenning.
Støpt såle i kjeller.
Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra tidlig på 90-tallet. Det er lagt Elvestadrør (med varmekabler) her.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er skiftet av nåværende eiere.
Septiktank av betong av eldre dato.

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

Gå til side

Det bemerkes at det ikke er utført radonmåling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Det finnes ingen bygningstegninger av opprinnelig bolig fra byggeåret 1943 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.

Det foreligger heller ingen bygningstegninger av tilbygget fra 1989 i kommunens arkiver. Eier ble likevel i forbindelse med kjøpet av boligen i 2000 forevist tegninger (av den gang respektive meglerkontor) som viste både snitt- og plantegninging av boligen, samt også av garasjen. Tilbygget må likevel antas å ikke være byggesøkt eller byggemeldt Rana kommune.
Boligen er for øvrig oppigjennom årene betydelig modernisert både innvendig og utvendig. Utvendig vil det også være enkelte mindre fasadeendringer mht. vindusplasseringer etc.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggetillatelse av tilbygget. I samme forbindels anbefales det å få godkjent dagens planløsning i form av plantegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak eller saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver. Eier ble likevel i forbindelse med kjøpet av boligen i 2000 forevist tegninger (av den gang respektive meglerkontor) som viste både snitt- og plantegning av garasjen, samt også av boligen. Garasjen må likevel antas å ikke være byggesøkt eller byggemeldt Rana kommune.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggetillatelse av garasjen. Tiltak eller saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av uthuset fra byggeåret 1943 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.

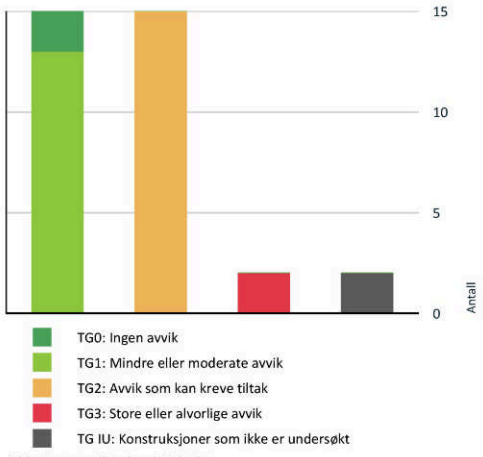
Lekestue

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke relevant.

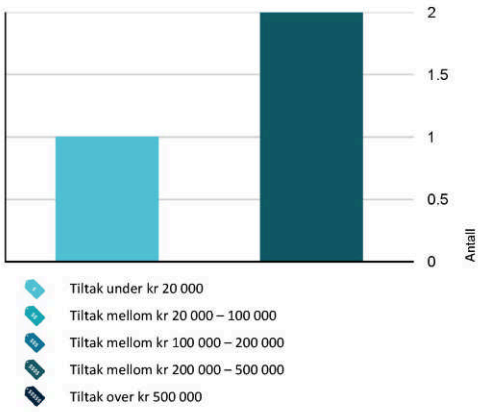
Sammendrag av boligens tilstand

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

Verdi Eiendomstakst har som visjon å hjelpe både selger og kjøper med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant av eierskiftet. Med over 15 års erfaring med grundige tilstandsrapporter har Verdi Eiendomstakst i særklasse lengst erfaring innen sitt primærfagområde her på Helgeland, og er ett av få takstfirma i Norge med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering).
- Vi er også serifisert iht. skaderapporter, reklamasjonsrapporter og naturskade.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Manglende bunnlister og tilhørende tetting på veggplater.
Panel i himling er ikke beregnet for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store deler av markplattingene var dekket av snø ved befaring.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. De deler av tømmerkassen som nåværende eiere har sett har vært i god stand opplyser eierne.
Tidligere har det vært observert mus inne i kjeller.
Etter at det ble utført tettetiltak i kjelleren har det ikke blitt observert spor etter mus.
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Fasade sørøst har kledning av eldre dato. Her er det ikke utført etterisolering.
Stedvis lite lufting bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Spor etter mus på kaldloftet.
Stedvis fuktmerker på kaldloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Stedvis er utvendig omramming montert helt ned til vannbrettet. Dette fører til økt fuktbelastning her.
Harde tettepakninger på vinduer fra 1984. Harde tettepakninger fører til dårligere tetteevne.
Utvendig svekkelser i treverket på det ene stuevinduet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Både i 1. etasje og i loftsetasjen ble det registrert en del planavvik/skjevheter på gulv, men likevel relativt normalt alder på boligen tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Deler av vannrør er av eldre dato. TG2 settes på grunn av dette.
Utekran er ikke frostsikker.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

På generelt grunnlag bør ventilasjonskanaler på kaldloftet være isolert. Uisolerte ventilasjonskanaler kan føre til kondens.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

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.

Nåværende eiere har tidvis registret vanninnsig i kjeller i området hvor vanninntaket kommer inn i kjeller.
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen under kjellergulvet. Dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen.

Takstingeniøren har foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! Eier opplyser om at energiforbruket ligger årlig et sted mellom 23-25 000 kWh.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på et eldre fotografi av boligen da den var ferdigbygd i 1944. Fotografiet er merket med skriften; "Solbrå" under bygging juni 44. Også en eldre takst fra 1992 sier at boligen er fra 1943.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Boligen ble i 1988 tilbygg mot nord/nordøst med ca. 19 m2 i 1. etasje og ca. 22 m2 i loftsetasjen. I tillegg er det etablert en balkong ut fra tilbygget i loftsetasjen på ca. 7 m2.
	Modernisering	Boligen er oppigjennom årene betydelig modernisert både innvendig og utvendig. Utvendig vil det også være enkelte mindre fasadeendringer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra ca. 2003. Det ble lagt nytt undertak i forbindelse med leggingen av det nye taktekket.
Arbeidene ble utført av fagfolk men ikke via firma.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket. Stedvis noe rust i taktekket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.



Kontroll av pipebeslag.



En luftehatt på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelige del:
Yttervegger av tømmerkasse. I perioden 2005-2010 ble yttervegger (for utenom fasade sørøst) utvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon med

Tilstandsrapport

utenpåliggende papp, lekter og ny kledning. Arbeidene ble utført av eier. Fasade sørøst har kledning av eldre dato. Her er det ikke utført etterisolering.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Yttervegger i spisestue og kjøkken er innvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon, her der det lagt sponplater.
Yttervegger i stuen er innvendig utlektet og isolert med 5 cm isolasjon, her er det lagt gipsplater.
Tilbygget del: Yttervegger av isolert bindingsverk (15 cm) utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
NB! Oppgitte isolasjonstykkelser kan avvike noe ettersom det ble målt forskjellige tykkelser på ytterveggene i ulike rom og etasjer, alt i fra veggtykkelse på 24,5 cm. til 36 cm.

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

Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. De deler av tømmerkassen som nåværende eiere har sett har vært i god stand opplyser eierne.
Tidligere har det vært observert mus inne i kjeller. Etter at det ble utført tettetiltak i kjelleren har det ikke blitt observert spor etter mus.
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Fasade sørøst har kledning av eldre dato. Her er det ikke utført etterisolering.
Stedvis lite lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Utvendig etterisolering av fasade sørøst som ikke er etterisolert bør vurderes.


Kontroll av luftingen bak kledningen.


Kontroll av luftingen bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst.
Tro av rupanel.
Lufting i gavlveggspisser i opprinnelig del.
Deler av loftskillet er isolert med 15 cm Glava, mens deler av loftskillet er isolert med ca. 30 cm Rockwool + 5 cm sydd matte.
Ingen underliggende dampsperre. Ukjent isolasjon i skråhimlinger.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spor etter mus på kaldloftet.
Stedvis fuktmerker på kaldloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å overvåke tilstanden på kaldloftet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport


Fuktmåling på kaldloftet.


Måling av isolasjonen på kaldloftet.


Inspeksjon av kaldloft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

1. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1984 i entre og bad/wc/vaskerom, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2000.
Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis er utvendig omramming montert helt ned til vannbrettet. Dette fører til økt fuktbelastning her.
Harde tettepakninger på vinduer fra 1984. Harde tettepakninger fører til dårligere tetteevne.
Utvendig svekkelser i treverket på det ene stuevinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av eldre vinduer bør påregnes på sikt.


Utvendig omramming er stedvis montert helt ned til vannbrett.

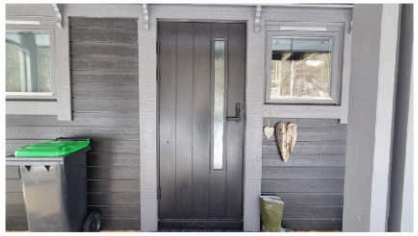
TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1984. Døren har kodelås.
Terrassedør, spisestue: Malt isolert. ør med 2-lags isolerglassfelt fra 1990.

Tilstandsrapport

Terrassedør, stue: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, loftsetasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1999.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør i spisestue.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse fasade vest/nordvest på ca. 31,40 m2. Terrassen ble bygd i ca. 2010.
Markterrasse fasade øst/sørøst på 18,77 m2. Terrassen ble bygd i ca. 2010.

Balkong fra loftsetasjen fasade nord/nordvest på 6,75 m2. Balkongen har stående rekkverk med en høyde en høyde på ca. 103 cm. Rekkverket har toppbord fra 2026 (pågående arbeider ved befaring). Terrassedekket av impregnert materiale er fra 2025. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen. Balkongen er fra ca. 2006.

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

Store deler av markplattingene var dekket av snø ved befaring.

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av plattinger når disse er snøfri.



Platting utenfor fasade sørøst. Deler av plattingen var dekket av snø ved befaring.



Platting utenfor fasade nordvest. Store deler av plattingen var dekket av snø ved befaring.

TG 1 Utvendige trapper

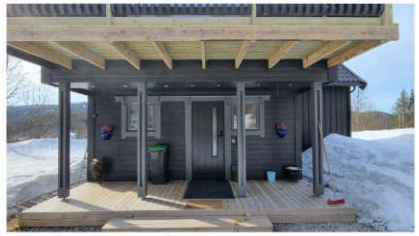
Beskrivelse

Takoverbygget platting av impregnert materiale utenfor hovedinngangsdøren.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport



Platting foran hovedinngangsdøren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat, lakkerte gulvbord, malte gulvbord og teppebelegg.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Varmekabler på bad/wc.
Kjeller: Ingen gulvvarme.

Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater.

Himlinger er tekket med malt panel og malte flater.

Nåværende eier har overflateoppusset samtlige oppholdsrom i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje: Gulv/etasjeskille av bjelkelag av tre i opprinnelig del. Støpt såle i tilbygget del. Gulv i stuen er åpnet og blitt etterisolert og lagt ny gulvspon. Øvrige gulv er ikke åpnet. Usikkerhet angående isolasjon og tilstanden på bjelkelaget her.
Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Deler av gulvet i trappegangen er åpnet, etterisolert og rettet opp.

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

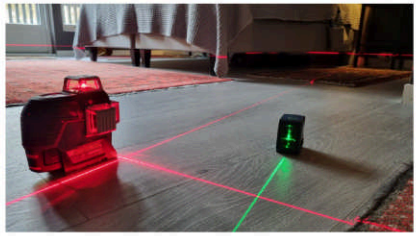
Både i 1. etasje og i loftsetasjen ble det registrert en del planavvik/skjevheter på gulv, men likevel relativt normalt alder på boligen tatt i betraktning.

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.

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein. Pipen har innvendig stålrørsføring fra 2021, arbeidene ble utført av Sandberg Ildfast.
Sotluke i trappegangen i 1. etasje.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn i spisestuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2026, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

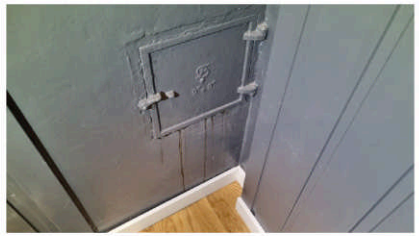
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i 1. etasje.



Kontroll av sotluke. Eier opplyser at ved kraftig regnvær, og uten at det fyres i ildstedet kan det komme ut litt vann via sotluken.



Pipen på kaldloftet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Blindkjeller (ingen inspaksjonsmuligheter) under deler av opprinnelige del.

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.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk i loftsetasjen. Malt stående gelender langs deler av trappeløpet. Veggmonterte håndløpere.

Trapp mellom 1. etasje og kjeller:
Bratt åpen enkel tretrapp.

Vurdering av avvik:

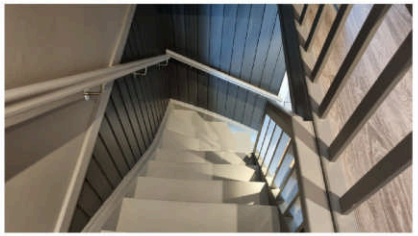
- Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.



Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje: Dør med glassfelt mellom trappegang og spisestue, for øvrig malte formpressede speildører. Dørene er skiftet av nåværende eiere.
Loftsetasje: En malt formpresset speildør av nyere dato, for øvrig malte heltre speildører av eldre dato. En av dørene subber noe mot dørterskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 1988.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med fliser med underliggende varmekabler.
Våtromsplater på vegger er fra 2011.

Tilstandsrapport

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget siterne.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte vinduet.

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

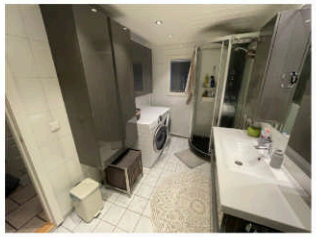
Manglende bunnlister og tilhørende tetting på veggplater.
Panel i himling er ikke beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Fremtidig renovering av baderommet bør påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/wc/vaskerom.



Fuktmåling i gulvet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble pusset opp i 2003.
Sluket ble byttet ut, arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Nilsson Mo AS).

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

Arbeidene med membran og flislegging ble utført av eier.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med lakkert panel.
Himling er tekket med malte flater.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

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. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet under servanten.
Smøremembran under flisene.

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport



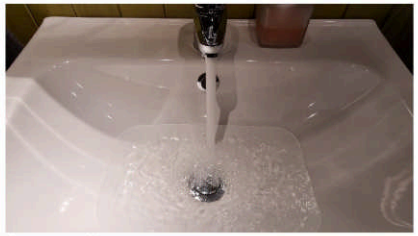
Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

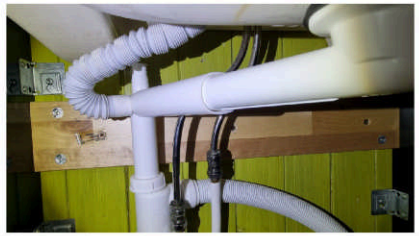
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har mekanisk avtrekk i himling.

LOFTSETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

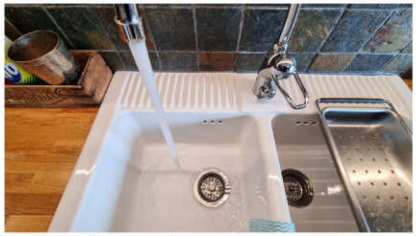
Gulvet er tekket med parkett.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte flater. Manglende lister mellom vegger og himling over kjøleskapet.
Laminerte skrog med heltre speilfronter.
Heltre benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2007.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.



Funksjonstest av det mekaniske avtrekket over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast. Vanntilførsel til kjøkken og bad/wc er blitt skiftet av nåværende eiere.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vannrør er av eldre dato. TG2 settes på grunn av dette.
Utekran er ikke frostsikker.

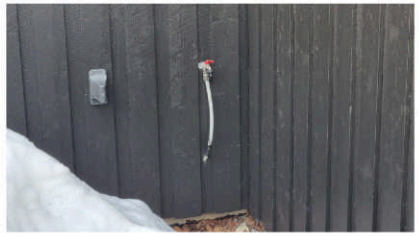
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av eldre røropplegg bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.
Montering av frostsikker utekran bør vurderes.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av innvendig hovedstoppekran.



Utekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

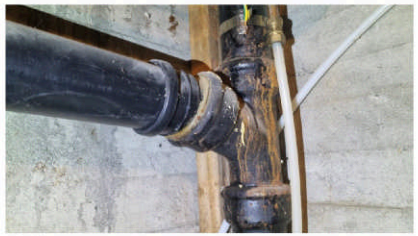
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Soilrør i kjeller.



Soilsluk i kjeller.



Luftingen av kloakken blir ledet ut over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer. Tilluft tilførsel i 3 av soverommene via ventilasjonsaggregat på kaldloftet.
Kjellerrommet: Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

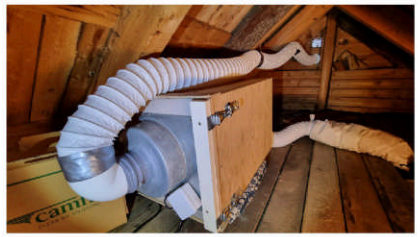
• Det er avvik:

På generelt grunnlag bør ventilasjonskanaler på kaldloftet være isolert. Uisolerte ventilasjonskanaler kan føre til kondens.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldloftet bør vurderes.



Ventilasjonsaggregat på kaldloftet.



På generelt grunnlag bør ventilasjonskanaler på kaldloftet være isolert. Uisolerte ventilasjonskanaler kan føre til kondens.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2022 montert i spisestuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Service på varmepumpen bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2015, plassert i kjeller.
Det bemerkes at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Forventet levetid på varmtvannsberedere er ca. 20 år.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit CVR 2000 fra 2026 plassert i kjeller. Tilkoblingspunkt i begge etasjene.

Tilstandsrapport



Sugeenhet plassert i kjeller.

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 plassert i trappegangen i 1. etasje.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Varmekabler på bad/wc.
Kjeller: Ingen gulvvarme.
El-inntaket er fra ukjent årstall.

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.
   0 Varmekablene i tilbygget del er fra 1988.
   Sikringsskapet blir oppgradert før salg opplyser eier.
   Store deler av el-installasjonen inne i boligen er skifte av nåværende eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Nåværende eier er utdannet elektriker og har utført el-arbeidene av nyere dato.
   Sikringsskapet blir oppgardert før salg opplyser eier, arbeidene vil bli utført av Miras Elektro AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer for arbeidene med sikringsskapet i 2026 vil bli utarbeidet.

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 23.11.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
   El-installasjonen er blitt kontrollert av Miras Elektro AS i 2026. Samtlige avvik som ble avdekket her (foruten noen løse el-kabler som ligger i loftskillet på kaldloftet) vil bli utbedret før salg opplyser eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

7. anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

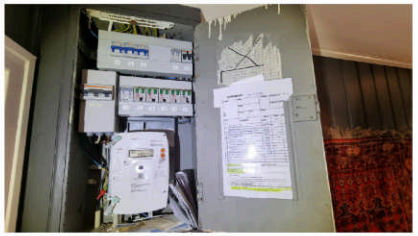
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

El-installasjonen er blitt kontrollert av Miras Elektro AS i 2026. Samtlige avvik som ble avdekket her (foruten noen løse el-kabler som ligger i loftskillet på kaldloftet) vil bli utbedret før salg opplyser eier.



Kontroll av el-skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

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

Nåværende eiere har tidvis registret vanninnsig i kjeller i området hvor vanninntaket kommer inn i kjeller.
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen under kjellergulvet. Dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden i kjeller.
Fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.



Fuktmåling i kjellergulvet.



Fuktmåling i vegger i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle i kjeller.
Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.



Kontroll av utvendige grunnmurer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra tidlig på 90-tallet. Det er lagt Elvestadrør (med varmekabler) her.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er skiftet av nåværende eiere.

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong av eldre dato.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Septiktank av betong.

TG 0 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det bemerkes at byggeåret er basert på et eldre fotografi av boligen tatt like etter at boligen var ferdigbygd i 1944. Fotografiet er merket med skriften; ""Solbrå" under bygging juni 44". Se bilde.
Til orientering.



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

Røykvarslere er montert i samtlige etasjer.
Brannslukningsapparatet er fra 2026.

Vurdering av avvik:

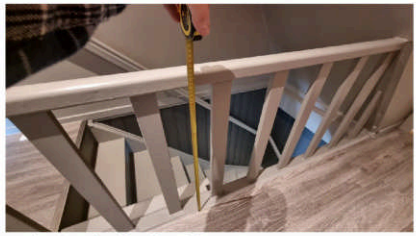
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

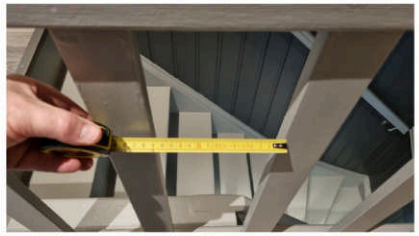
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ved små barn i huset bør rekkverkshøyden i loftsetasjen heves.
Monter håndløpere/gelender ved kjellertrappen.



Måling av høyden på rekkverket i loftsetasjen.



Måling av lysåpninger i rekkverket i loftsetasjen.

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Trapperom, Spisestue, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Bod, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Dobbelgarasje, Uthus, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 92 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 5 900 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Storforsheia, om lag 25 kilometer nordøst for Mo i Rana. Storforshei er et tettsted i Rana kommune med om lag 600 innbyggere, lokalisert langs E6 i Dunderlandsdalen. Stedet er preget av Rana Gruber med foredlingsanlegg, Storforshei barne- og ungdomsskole, samt rike muligheter for friluftsliv. På Storforsheia er det også barne- og ungdomsskole, barnehage, eldrehjem, butikk, bensinstasjon m.m.
Respektive eiendom ligger helt for seg selv, like sør for sentrum av "Heia". Fra eiendommen til skole og butikk er det nokså nøyaktig én kilometer, og man trenger ikke å ferdes ut på E6`n. Derimot kan man gå/kjøre via en kulvert under E6, en veistrekning med svært lite trafikk.
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.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storforsgata 5 ,8630 STORFORSHEIA 128 m² 1970 3 sov	06-10-2022	2 650 000	**3 150 000**		3 150 000	**24 609**
2	Stillvassveien 43 ,8630 STORFORSHEIA 119 m² 1981 3 sov	10-07-2025	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**22 689**
3	Knuserveien 20 ,8630 STORFORSHEIA 169 m² 2009 5 sov	13-06-2024	3 750 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 222**
4	Fingerdalsveien 23 ,8630 STORFORSHEIA 137 m² 1969 3 sov	21-06-2023	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**21 533**
5	Hasselboms vei 21 ,8630 STORFORSHEIA 168 m² 1977 4 sov	26-05-2024	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**20 294**
6	Heiaveien 8 ,8630 STORFORSHEIA 153 m² 1980 3 sov	11-11-2025	3 450 000	**3 300 000**		3 300 000	**20 245**
7	Malmgata 10 ,8630 STORFORSHEIA 124 m² 1968 3 sov	18-11-2024	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**17 964**
8	Malmgata 6 ,8630 STORFORSHEIA 192 m² 1971 3 sov	22-08-2023	2 850 000	**2 900 000**		2 900 000	**15 104**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		12 000
Renovasjon; grunngebyr + matavfallsgebyr 80 liter + restavfallsgebyr 140 liter.	Kr.		7 335
Kommunale avgifter; tilsyn avløpsanlegg:	Kr.		800
Kommunale avgifter; fastgebyr vann:	Kr.		1 876
Kommunale avgifter; vanngeb areal:	Kr.		3 588
Kommunale avgifter; feiing og tilsyn:	Kr.		419
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		26 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**52 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 200 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**550 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**250 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 000 000**

Tomteverdi

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

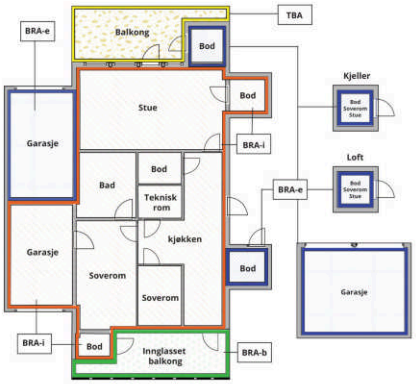
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	84			84	61		84
Loftsetasje	68			68	7	13	81
Kjeller (ikke måleverdig)						16	16
SUM	**152**				**68**	**29**	**181**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, trapperom, spisestue, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Trappegang m/ skyvedørsgarderobe, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4/ stor loftstue, bod		
Kjeller (ikke måleverdig)	Uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig)		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Takoverbygd terrasse ifm. inngangspartiet fasade nord/nordvest på 10,62 m2.
Terrasse fasade vest/nordvest på ca. 31,40 m2.
Terrasse fasade øst/sørøst på 18,77 m2.
Balkong fra loftsetasjen fasade nord/nordvest på 6,75 m2.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 13 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".
Det bemerkes også at kjelleretasjen under del av trapperom og kjøkken ikke har måleverdig bruksareal (under 1,90 meter).

Innvendige takhøyder:
1. etasje: 2,39 - 2,39 meter, dette med unntak av det ene soverommet mot sør/sørøst som har en takhøyde på 2,17 meter.
Loftsetasje: 2,23 - 2,29 meter, med skrånende himling ned til knevegger og yttervegger.
Kjeller: Under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det finnes ingen bygningstegninger av opprinnelig bolig fra byggeåret 1943 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.

Det foreligger heller ingen bygningstegninger av tilbygget fra 1989 i kommunens arkiver. Eier ble likevel i forbindelse med kjøpet av boligen i 2000 forevist tegninger (av den gang respektive meglerkontor) som viste både snitt- og plantegninging av boligen, samt også av garasjen. Tilbygget må likevel antas å ikke være byggesøkt eller byggemeldt Rana kommune.
Boligen er for øvrig oppigjennom årene betydelig modernisert både innvendig og utvendig. Utvendig vil det også være enkelte mindre fasadeendringer mht. vindusplasseringer etc.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggetillatelse av tilbygget. I samme forbindels anbefales det å få godkjent dagens planløsning i form av plantegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak eller saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innvendig rehabilitering av el-skapet i 2026.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2022.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar

Innvendig takhøyde: 2,88 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver. Eier ble likevel i forbindelse med kjøpet av boligen i 2000 forevist tegninger (av den gang respektive meglerkontor) som viste både snitt- og plantegning av garasjen, samt også av boligen. Garasjen må likevel antas å ikke være byggesøkt eller byggemeldt Rana kommune.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggetillatelse av garasjen. Tiltak eller saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom 1, uthusrom 2, uthusrom 3	

Kommentar

Uthuset består av 3 disponible uthusrom på hhv. 15,8 m2, 9,0 m2 og 16,3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av uthuset fra byggeåret 1943 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

Lekestue

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestuen er ikke måleverdig, men har et gulvareal på 4,3 m2 og en takhøyde på 1,50 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke relevant.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	3
Dobbelgarasje	0	51
Uthus	0	41
Lekestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Oddstøl Mikalsen	Senior takstmedarbeider
	Frank Bjørnar Martinussen	Kunde
	Heidi Cecilie Martinussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	88	24		0	1499.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvitingveien 49

Hjemmelshaver
Frank Bjørnar Martinussen 1/2
Heidi Cecilie Martinussen 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storforsheia, om lag 25 kilometer nordøst for Mo i Rana. Storforshei er et tettsted i Rana kommune med om lag 600 innbyggere, lokalisert langs E6 i Dunderlandsdalen. Stedet er preget av Rana Gruber med foredlingsanlegg, Storforshei barne- og ungdomsskole, samt rike muligheter for friluftsliv. På Storforsheia er det også barne- og ungdomsskole, barnehage, eldrehjem, butikk, bensinstasjon m.m.
Respektive eiendom ligger helt for seg selv, like sør for sentrum av "Heia". Fra eiendommen til skole og butikk er det nokså nøyaktig én kilometer, og man trenger ikke å ferdes ut på E6`n. Derimot kan man gå/kjøre via en kulvert under E6, en veistrekning med svært lite trafikk.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Arealbruk: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: LNFR1
Planidentifikasjon: KA2023

Om tomten

Eiet tomt på 1 499,3 m2.
Tomten er opparbeidet med en eldre plen.
Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eldre lekestue på eiendommen.

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle i kjeller og tilbygget del.
Grunnmurer/yttervegger av betong.
Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del, yttervegger av bindingsverk av tre i tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel 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 1944, bygd over 2 plan + en liten uinnredet kjeller som ikke har måleverdig bruksareal.
Til boligen hører det med en dobbelgarasje og et uthus/skøt..
Bebyggelsen i nærområdet består av spredt boligbebyggelse. Fra eiendommen er det i luftlinje ca. 300 meter til vest-enden av Storforsheias tettbebyggelse.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: KA2023
Ikraftredelsesdato: 21.06.2023
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren, da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap samt også iht. hvilken avtale man får med sitt forsikringsselskap.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Garasjen er egnet for biloppstillingsplass 2 biler, alternativt også bobil pga. den høye takhøyden på 2,88 meter.

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret 1989 opplyst i eldre takst fra 1992.

Standard
Enkel/normal standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.
Skyveporter av tre.
Et eldre vindu av tre med 1-lags glass.
Garasjen har innlagt strøm.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Stedvis rust i taktekket.
- Det bemerkes at taktekket er lagt direkte på den bærende konstruksjonen (ingen undertak), dette kan føre til kondens.
- Riss/sprekker i betonggulvet.
- Vinduet er ikke tilfredsstillende montert i veggen.
- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Manglende vindskibord mot vest.

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

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Uthus



Anvendelse
Uthus/skøt med 3 rom med ulike lagringsmuligheter

Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på et eldre fotografi av boligen som også viser uthuset i bakgrunnen. Fotografiet er merket med skriften; "Solbrå" under bygging juni 44. Også en eldre takst fra 1992 sier at uthuset (i likhet med boligen) er fra 1943.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje, blant annet er taktekket moden for utskiftning.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på støpte fundamenter og naturstein.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Vinduer va tre med 1-lags glass.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert, men har likevel åpenbare vedlikeholdsbehov.

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

Lekestue



Anvendelse
Lekestue evt. utebod.

Byggeår

Kommentar
Ukjent eldre byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Lekestuen fremstår som normalt/ noe manglende vedlikeholdt. Oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Lekestuen er ikke tilstandsvurdert, men har likevel åpenbare vedlikeholdsbehov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	24.03.2026	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	106	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	23.11.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	14.04.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	08.04.2026	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	08.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.04.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	08.04.2026	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi AS	14.04.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	Revisjon av rapport etter korrekturlesing av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA
Gnr 88 - Bnr 24
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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: 09.04.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118015**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde:	MARTINUSSEN FRANK BJØRNAR
Målernummer:	6970631404877114
Anlegget ble sist kontrollert:	23.11.2015
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 AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799

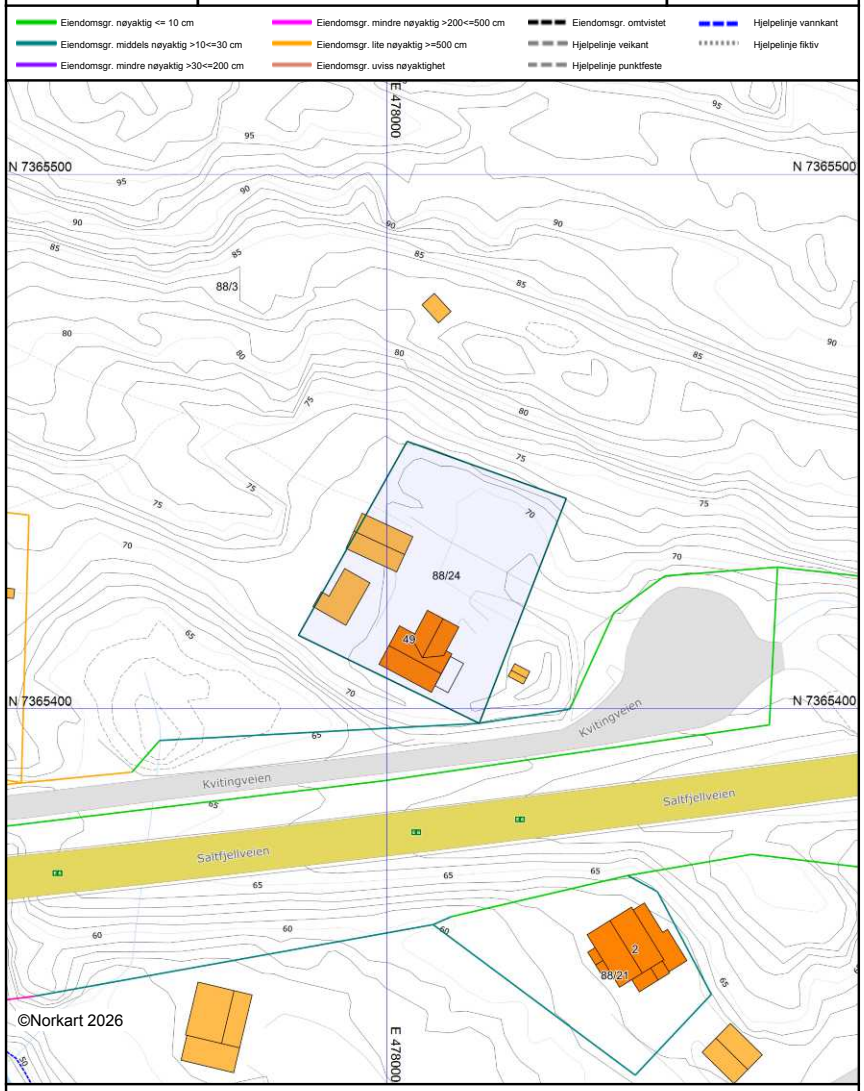
Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 88/24
Adresse: Kvitingveien 49
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

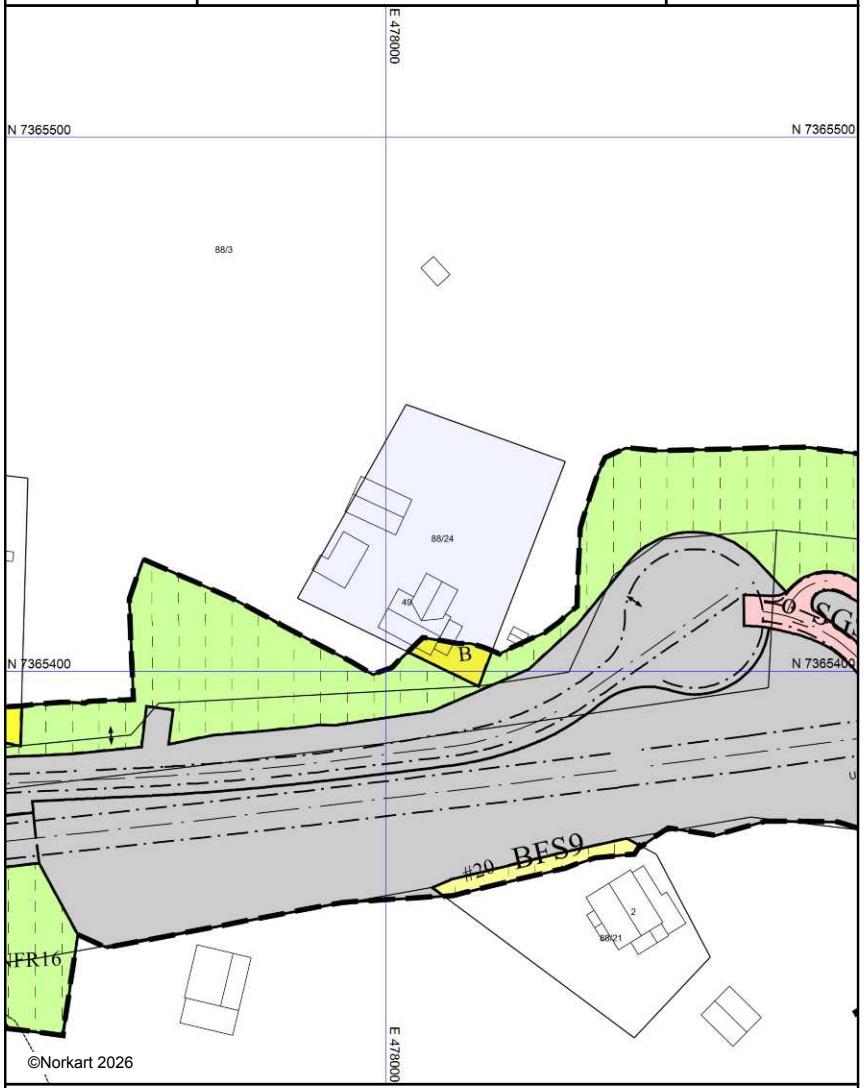
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/24
Adresse: Kvitingveien 49
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/24
Adresse: Kvitingveien 49
Dato: 24.03.2026
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.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 499 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR1
	Delareal 77 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6030
Navn	Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/8236/6030_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 77 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 88, Bruksnr 24

Kommune: 1833 Rana

Adresse:
Veiadresse: Kvitingveien 49, gatenr 1519
8630 Storforsheia
Oppdatert: 20.05.2020

Grunnkrets: 601 Storforsheia
Valgkrets: 4 Storforsheia
Kirkesogn: 10030302 Nevernes
Tettsted: 7632 Storforshei

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.06.1992	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 499,3 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 08:44 – Sist oppdatert 24.03.2026 08:44
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.09.2019	Avgiver	1833/300/1	-4 207,1
	Matrikkelført:	03.03.2020	Berørt	1833/88/3	0,0
			Berørt	1833/88/3/9	0,0
			Berørt	1833/88/5	0,0
			Berørt	1833/88/18	0,0
			Berørt	1833/88/19	0,0
			Berørt	1833/88/24	0,0
			Mottaker	1833/500/49	4 207,1
Omnummerering	Forretning:	27.08.1992	Mottaker	1833/88/24	0,0
	Matrikkelført:				
Grunneiendom fra feste	Forretning:	22.06.1992	Avgiver	1833/87/1/141	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/88/24	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.1992	Avgiver	1833/87/1	-1 501,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/88/24	1 501,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.1992	Avgiver	1833/87/1	-1 501,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/88/24	1 501,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvitingveien 49	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18813327			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18813335			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20302917			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

RANA KOMMUNE
Plankontoret

PlanID
6030

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR E6 ILLHØLLIA N – TJÆRASKARDET, REVIDERT

Plan vedtatt
28.03.2017

Plan datert:	08.04.2016	Bestemmelser datert:	
Sist revidert:	18.11.2025	Sist revidert:	18.11.2025

21.08.2017 Vedtatte bestemmelser er utvidet med opplysningene ovenfor (navn, planID osv).
18.11.2025 Vedtatt nye bestemmelser §§ 9-13

§ 1.0 Formål
Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for bygging av ny E6, samt sikre fremtidig arealdisponeringen rundt ny E6.

§ 1.1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med PlanID 6030, sist revidert 10.februar 2017 i målestokk 1:2000. Planens avgrensning er fra Illhøllia til Tjæraskaret.

§ 1.2 Planområdets arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder
Området reguleres til følgende arealformål, henssynssoner og bestemmelsesområder, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og Anlegg
- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Forretning (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Industri (I)
- Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg – (o_SV for offentlig veg, f_SV for felles veg og SV for privat veg)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur
- Friområde

§ 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur-, og friluftsformål samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 12-6 Hensynssoner
- Sikringssone - Frisikt
- Faresone - Høyspenningsanlegg – sonen angir fare H370
- Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 12-7 Bestemmelser
- Anlegg og Riggområde (#)
- Støyvoll

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.0 Der ikke annet er vist i plankartet gjelder veglovens § 29 om byggegrensen 50 m fra senterlinje riksveg. Forbudet gjelder ikke bygg i tilknytning til veganlegget.

§ 2.1 Bussholdeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 2.2 Kommer det fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet ved gravearbeid som omfattes av kulturminnelovgivningen skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, kulturetaten.

§ 2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Følgende støytiltak reguleres i denne planen:
- Voll mellom profil 10010-10380
- Voll mellom profil 12100-12930
- Betongrekkverk med skjerm mellom 13300-13370 med samlet høyde 2,5 meter
- Voll mellom 13370 – 13550 i 2 meters høyde.

For eiendommer med utendørs oppholdsareal som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene til rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (Lden 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå (NS 8175).

Før ny E6 kan tas i bruk skal støyskjerming være etablert.

§ 2.4 De deler av eksisterende E6 som ikke tjener noe formål skal fjernes og området revegeteres til landbruksformål samtidig som veganlegget ferdigstilles.

§ 2.5 Geotekniske tiltak oppsummert i pkt. 10 s.16 («Oppsummering og arbeidsrekkefølge») og i «Beregningshefte P3-1 pkt. 9 s. 9 og 10 («Oppsummering og rekkefølge») i geoteknisk prosjekteringsrapport Illhullia – Tjæraskaret (datert 01.07.2016) skal følges.

§ 2.6 Det er igangsatt ytterligere vurderinger av forholdet til erosjon som følge av utfylling i Ranaelva nærmere. Eventuelle avbøtende tiltak (sikringstiltak) gjennomføres senest før trafikk settes på vegen.

Erosjonssikringen skal utformes på en slik måte at denne ikke vil komme i konklikt med gyteområder for anadrom fisk. Dette skal særlig ivaretas i forhold til fyllingen i o_V1, jf. reguleringsbestemmelsenes § 6.1.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse (B og BFS)

§ 3.1.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.1.2 Gesims-/mønehøyde skal ikke overskride 6,5/8,5 m.

§ 3.1.3 Søknad om byggetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 (eller i annen hensiktsmessig målestokk) som nøyaktig viser:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering og biloppstilling
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- håndtering av overflatevann
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksiterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.

For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 2 biler pr. bolig. Situasjonsplanen skal vise 1 dobbeltgarasje pr. tomt. For hver utendørs biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m^2.

§ 3.1.5 Ved nyanlegg eller hovedombygging av bolighus skal disse plasseres slik at det er minimum 100 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal på bakkeplan skjermet fra E6 av bygninger eller støyvoll/-mur.

§ 3.1.6 De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

§3.2 Forretning (F)

§ 3.2.1 BYA skal ikke overstige 33 % av regulert tomt.

§ 3.2.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.4 Fritids- og turistformål (BFT)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.5 Industri (I)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde.

§ 3.6 Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 3.6.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.6.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

§ 4.1.1 Vegfyllinger skal slakes ut mot overflatedyrka mark.
Vegfyllinger skal slakes ut til minimum 1:7 og revegeteres tilsvarende tilstøtende areal alle steder hvor det er overflatedyrka mark.

§ 4.1.2 Matjord.
All matjord skal tas vare på og benyttes til opparbeidelse av overflatedyrka jord eller utslaking av vegfyllinger jfr. § 4.1.1. Eventuell matjord som ikke benyttes innen denne parsellen kan benyttes på nydyrkningsareal på parsellene fra Strandjord til Raufjellforsen.

§ 4.1.3 Justeringer i byggeplanfase.
Om det i byggeplanen skulle vise seg at det er formålstjenlig å gjøre små justeringer av senterlinje og vegskulder innen samferdselsformålet ansees det ikke å være i strid med planen. Rana kommune skal orienteres om eventuelle justeringer.

§ 4.2 Offentlige veger

§ 4.2.1 Offentlig veg o_SV1
Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, avkjørsler, busslommer, stopplasser, grøft- og skråningsareal, bruer, undergang, rekkverk, støttemurer, støytiltak, rasvoller og andre anlegg som naturlig tilhører ny veg. Hele eller deler av private veger kan også ligge innenfor området.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.2.2 Offentlig veg o_SV2, o_SV3, o_SV4, o_SV5, o_SV6 og o_SV7
Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, grøft- og skråningsareal og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.3 Felles private og private veger

§ 4.3.1 Privat veg SV1
Området reguleres som privat veg for Gnr. 92/1

§ 4.3.2 Privat veg SV2
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.3 Privat veg SV3
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/16. Gnr. 87/1 kan benytte avkjørsel for å komme seg til SV2.

§ 4.3.4 Privat veg SV4
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.5 Felles privat veg f_SV2
Området reguleres som felles privat veg for Gnr.92/11, Gnr. 92/16 og Gnr. 92/17.

§ 4.3.6 Felles privat veg f_SV3
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 88/3, Gnr. 88/20 og Gnr. 88/21.

§ 4.3.7 Felles privat veg f_SV4
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1 og Gnr. 87/202

§ 4.3.8 Felles privat veg f_SV5
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1, Gnr. 87/12, Gnr. 87/181, Gnr. 87/1/151 og Gnr. 87/214

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 5.1 Arealene reguleres til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR).

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Arealet reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_V1). «Gytefylling» skal være opparbeidet i tråd med Sweco rapport 22592001: «Fylling i Ranelva ved Rognlia – vurdering av potensial for anadrom fisk og forslag til kompenserende tiltak.» før ny E6 tas i bruk.

§ 7 HENSSYNSSONER

§ 7.1 Høyspenningsanlegg (H370)
Arealene reguleres til faresone høyspenningsanlegg.

§ 7.2 Sikringssone – frisikt (H140)
Arealet reguleres til frisiktsone.

§ 7.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 og _2)

§ 7.3.1 Arealet reguleres til bevaring av kulturmiljø.

§ 7.3.2 Bygninger tillates ikke revet eller flyttet.

§ 7.3.3 Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.

§ 7.3.4 Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre Materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.

§ 7.3.5 Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

§ 7.3.6 Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

§ 7.3.7 Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

§ 7.4 Infrastruktursone (H410) *(§ endret fra §7.3)*
Arealet reguleres til infrastruktursone.
Vegeier har rett til å drive vedlikehold i areal regulert til infrastruktursone slik at områdenes funksjon i dreneringssystemet kan opprettholdes.

§8 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDER

#1 Arealet kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med bygging av ny E6 med tilhørende rasvoller. Området kan også benyttes som deponi.

#2 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med plassering av fylling i Ranelva og ved opparbeidelse av nytt gyteområde i Ranelva.

#3 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#4 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#5 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#6 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling.

#7 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av drenering i området.

#8 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#9 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#10 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2.
Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#11 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2, o_SV2 og støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.

Nødvendige skjæringer og fyllinger (inkludert støyskjerm) kan ligge innenfor dette arealet.

#12 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#13 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#14 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#15 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#16 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#17 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#18 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#19 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Berøring av kantvegetasjon ned mot Ranelva skal i størst mulig grad unngås.

#20 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av vegfylling.

#21 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#22 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#23 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#24 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og deponiområde.

#25 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#26 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med permanent deponering av masser, etablering av helhetlig dreneringsanlegg og etablering av støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.

#27 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#28 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#29 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#30 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#31 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#32 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#33 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#34 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#36 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV7. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#37 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#38 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#39 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#40 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#41 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#42 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#43 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med bygging av |SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 28.03.2017

Jan Erik Furunes
Teknisk sjef

Nye bestemmelser til reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14. Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til opprinnelige bestemmelser innen område FKI, samt nytt formålsområde PA.
07.11.2025

§ 9 Grønnstruktur (PBL 12-5, nr 3)

Innen formålsområde park (PA), tillates historisk butikklokale fra H570_2 reetablert til allmennyttig bruk. Bebyggelsen kan benyttes til forsamlingshus, undervisning, formidling, frivillighet og andre tilsvarende aktiviteter. Bygningen skal plasseres innen linjemarkering for vernet bebyggelse.

Uteområdet skal gis en parkmessig opparbeiding. Området tillates utformet som en formidlingspark med installasjoner for informasjon, utstilling, rasting, aktivitet og rekreasjon. Grøntanlegget skal også ivareta eksisterende trær i området.

Beplantning som vender mot Malmgata skal ikke overstige 0,5 meters høyde over Malmgatas plan.

BYA: 10%
Byggehøyder måles over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde 4 meter og maksimal mønehøyde 6,5 meter.

§ 10 Formidlingspark og historisk bebyggelse innen hensynssone H570_1 og _2

a) Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører bebyggelse som er omfattet område H570_1 eller _2.
b) Grøntanlegget innenfor hensynssone H570_1 skal ivareta bygningsvernshensynet rundt historisk butikklokale som skal flyttes fra H570_2 til H570_1, og skal som minstekrav utformes i henhold til vedlagt utomhusplan. Området kan videreutvikles, og beplantning skal ta utgangspunkt i historiske hager i fra tidsepoken i regionen. Svartelistete arter tillates ikke.
c) Ved remontering av det historiske butikklokalet skal opprinnelig møneretning beholdes.

§ 11 Hensynssone H540 – Hensynssone grønnstruktur
Innen hensynssonen skal store trær bevares. Området skal forvaltes slik at naturlig suksesjon sikres.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

For gjennomføring av etablering av ladestasjon for elbil innen H570-2 gis det unntak fra bestemmelsene § 7.3 med underparagrafer under følgende forutsetninger.

a) Før det blir gitt tillatelse til oppstart av grunnarbeider, skal det settes opp et sikringsgjerde i grensen mot hensynssone H540. Det er ikke tillatt med grunnarbeider innenfor denne hensynssonen. Dette gjøres for å bevare trærne innenfor hensynssonen.

b) Kulturminnevern innen H570_1, med tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse trer ikke i kraft før flytting av historisk butikkbygning som står i H570_2 gjennomføres.

c) Ved rivningssøknad skal det vedlegges en strategi for gjenbruk av brukbare historiske bygningsdeler.

Det opprinnelige butikklokalet i H570_2 skal demonteres, remonteres og sikres på ny lokalitet i H570_1 innen område markert med linjemarkering for vernet bebyggelse. Dette skal skje i tråd med prinsipper beskrevet i arkitektonisk redegjørelse utarbeidet av Tanken arkitektur datert 07.11.2024

Før rivingstillatelse kan gis for bygg innenfor H570_2, skal det foreligge en forpliktende fremdrifts- og gjennomføringsplan for remonteringen av det opprinnelige butikklokalet som beskrevet i punktet over.

Remontering skal være igangsatt før brukstillatelse til ladestasjon kan innvilges. Parkarealet med påstående bygning, som vist i utomhusplanen, skal være ferdig opparbeidet, remontert og sikret innen to år etter at byggetillatelse er innvilget. Dersom fristen ikke overholdes, oppheves brukstillatelsen.

Parkarealet skal minimum være tilsådd og istandsatt i henhold til utomhusplanen og bygningen skal være ferdig remontert og sikret før ferdigattest for ladestasjon kan innvilges.

Når brukbare bygningsdeler er sikret kan resterende bebyggelse i H570_2 rives

d) Unntaket fra § 7.3 i H570_2 og tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse trer i kraft ved innvilget igangsettingstillatelse i tråd med § 12 b).

e) Når punktet §12 b) er gjennomført oppheves H570_2, og tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse.

f) Når det historiske butikklokalet er remontert og sikret i hensynssone H570_1 trer bestemmelsene i § 7.3 med underpunkter i kraft igjen.

g) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på ladestasjonen, skal skilt som viser at det ikke er tillatt for tyngre kjøretøy å kjøre gjennom ladestasjonen ut på Malmgata være etablert.

§ 13 Veg – tilrettelagt kryssing

Det tillates etablert tilrettelagt kryssing av Malmgata fra areal regulert til park, PA, til etablert fortau sør for Malmgata innenfor areal regulert til veg. Tilrettelagt kryssing skal etableres i tråd med håndbok N100 og håndbok N127.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	88	/	24	/	0	/	0



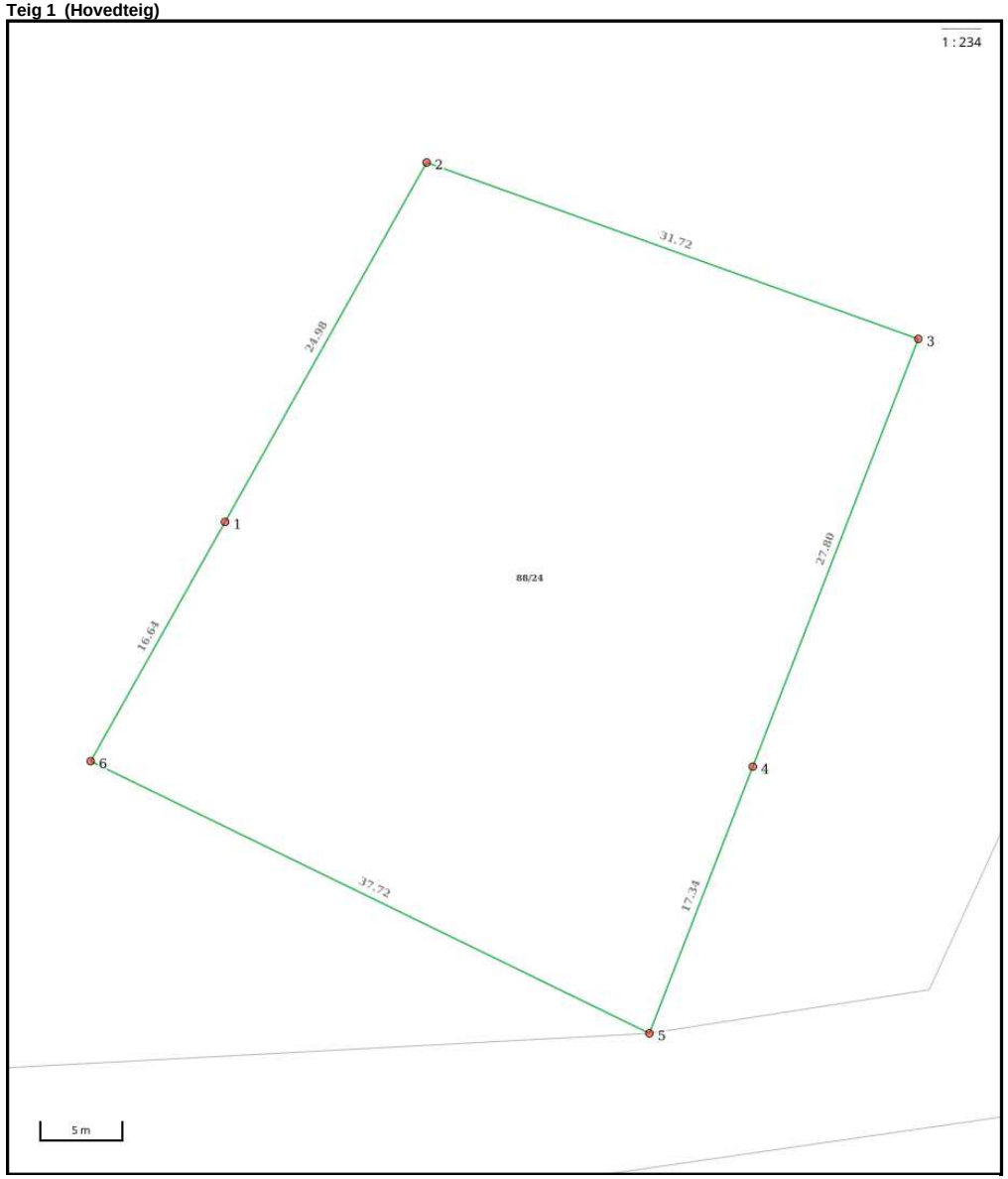
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 499,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 365 428,23	477 991,57	24,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 365 450,01	478 003,81	31,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 365 439,32	478 033,67	27,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 365 413,40	478 023,62	17,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 365 397,24	478 017,34	37,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 365 413,73	477 983,41	16,64m	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: 24.03.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Tilsyn avløpsanlegg	800,00 kr
Fastgebyr vann	961,88 kr
Vanngeb areal	1 839,38 kr
Vanngeb areal etter 01.07.25	1 692,22 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	884,92 kr
Sum	**6 178,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn avløpsanlegg	0%	1	800.00	1/1	0 %	800,00 kr	200,00 kr
Fastgeb vann	15%	1	1875.65	1/1	0 %	1 875,65 kr	468,91 kr
Vanngeb areal	15%	150	23.92	1/1	0 %	3 588,00 kr	897,00 kr
Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	194.00	1/1	0 %	194,00 kr	48,50 kr
Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	225.00	1/1	0 %	225,00 kr	56,25 kr
					Sum	**6 682,65 kr**	**1 670,66 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *26.03.2026*

Kommune:	1833	**Gnr:**	88	**Bnr:**	24	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Kvitingveien 49								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		7 335
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		31.03.2026

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva	3 785
Siste tømming	15.08.2025
Tømmefrekvense	2-årlig

Utskriftsdato: 24.03.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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
Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 24.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	88	Bnr:	24	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein med stålrørsforing	Aktiv	1	4 år	2024	2024

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2026	2026

Kommentar: Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

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. 194,-.

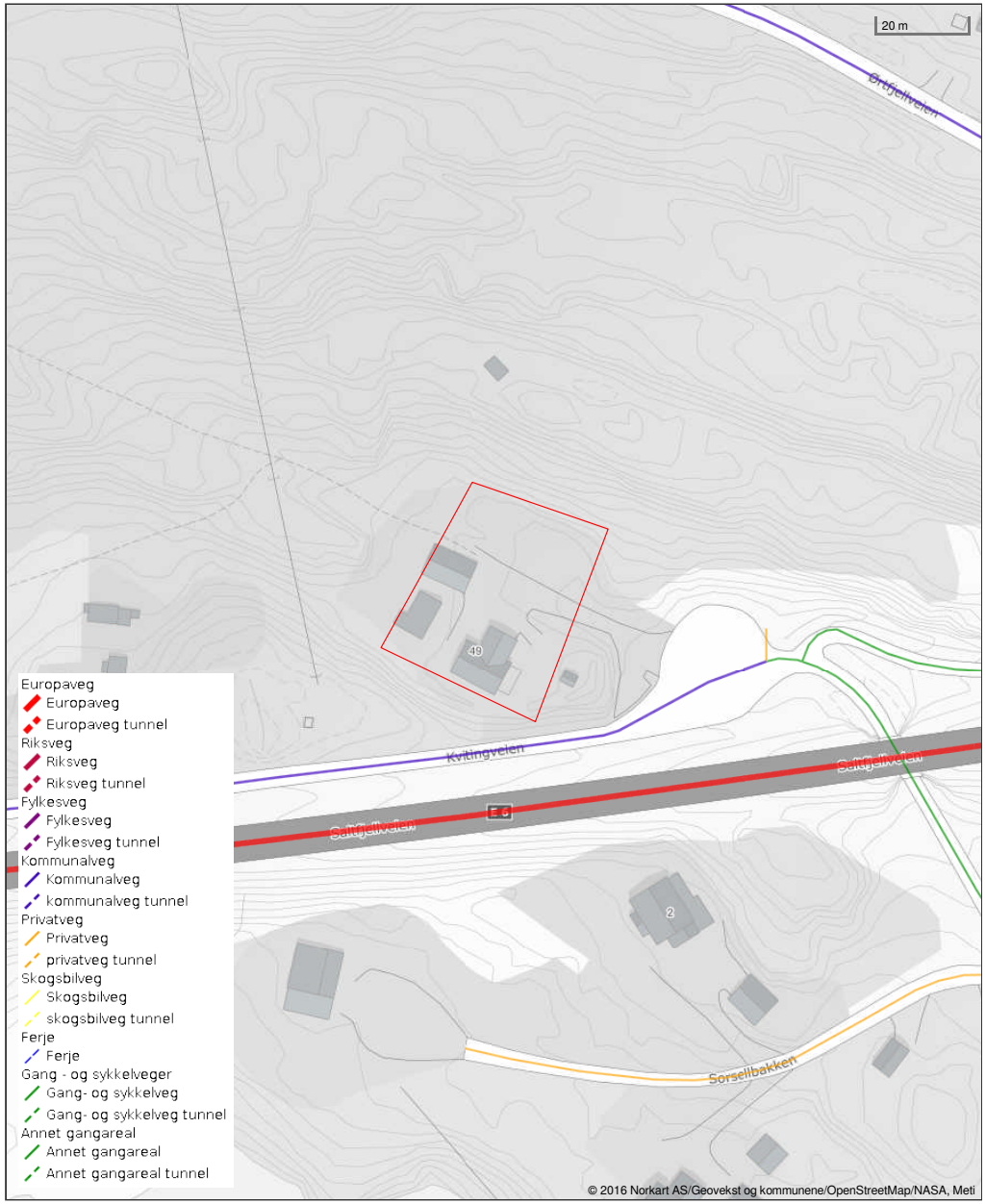
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-.

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.

Utskriftsdato: 24.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 88/24//



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
Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 24.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**88**	Bnr:	**24**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen. Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

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

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?
Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?
For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søker søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?
Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?
Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
  Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
  Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

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

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023

enova

Energiattest



Adresse	**Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA**
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18813327**
Gårdsnummer **88**	Bruksnummer **24**
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 **1943**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **236,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **315,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 953 kWh**



Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA

Detaljering

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



Kvitingveien 49, 8630 STORFORSHEIA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

KVITINGVEIEN 49

Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo i Rana lufthavn Røssvoll		12 min
Skonseng stasjon	Linje F7	13 min 12.7 km
Sykehuset Mo	Linje 2, 100, 200, 373	20 min 21.4 km

SKOLER

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-...	136 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	24 min 24.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Coop Prix Storforshei	13 min

> «Stille og fredelig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

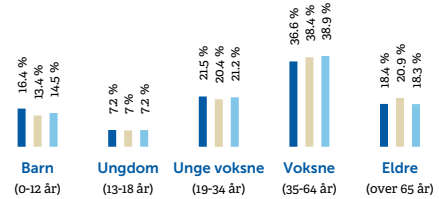
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storforshei	753	350
Rana kommune	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Storforshei barnehage (1-5 år)	35 barn	16 min 1.4 km
Skonseng naturbarnehage (1-5 år)	58 barn	13 min 12.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Storforshei	Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

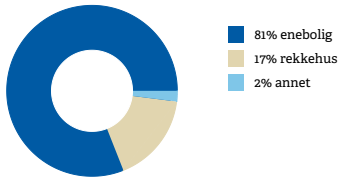
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Storforshei Idrettspark - Fotballbane..	Fotball	19 min 1.4 km
Storforshei skole	Ballspill	17 min 1.4 km
Feel24 Mo Gruben		25 min
Family Sports Club Mo i Rana		26 min

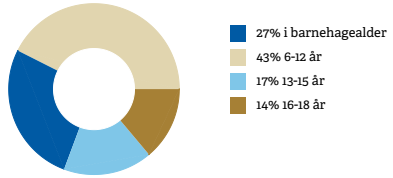
BOLIGMASSE



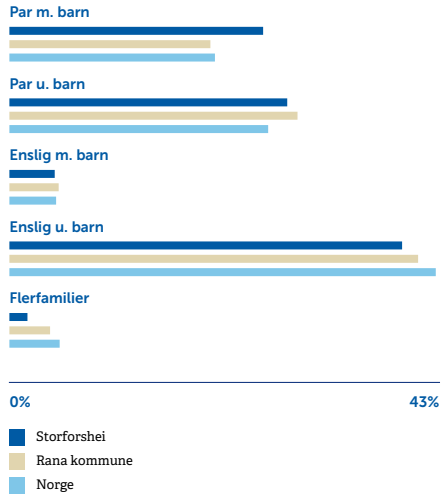
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	27 min
Ditt Apotek Ytteren	25 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



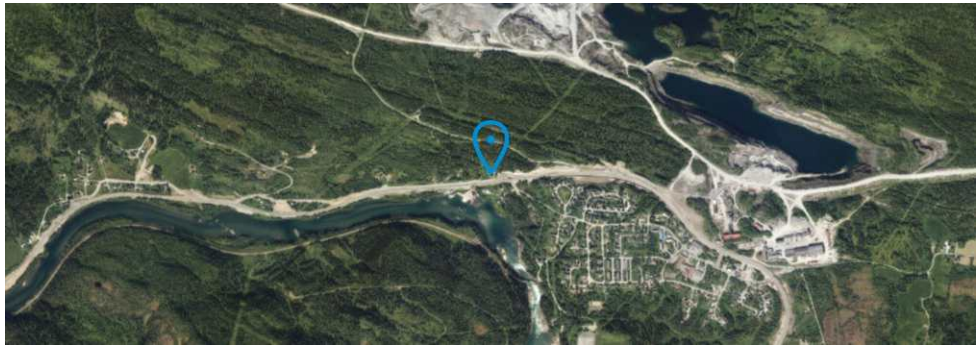
FAMILIESAMMENSETNING

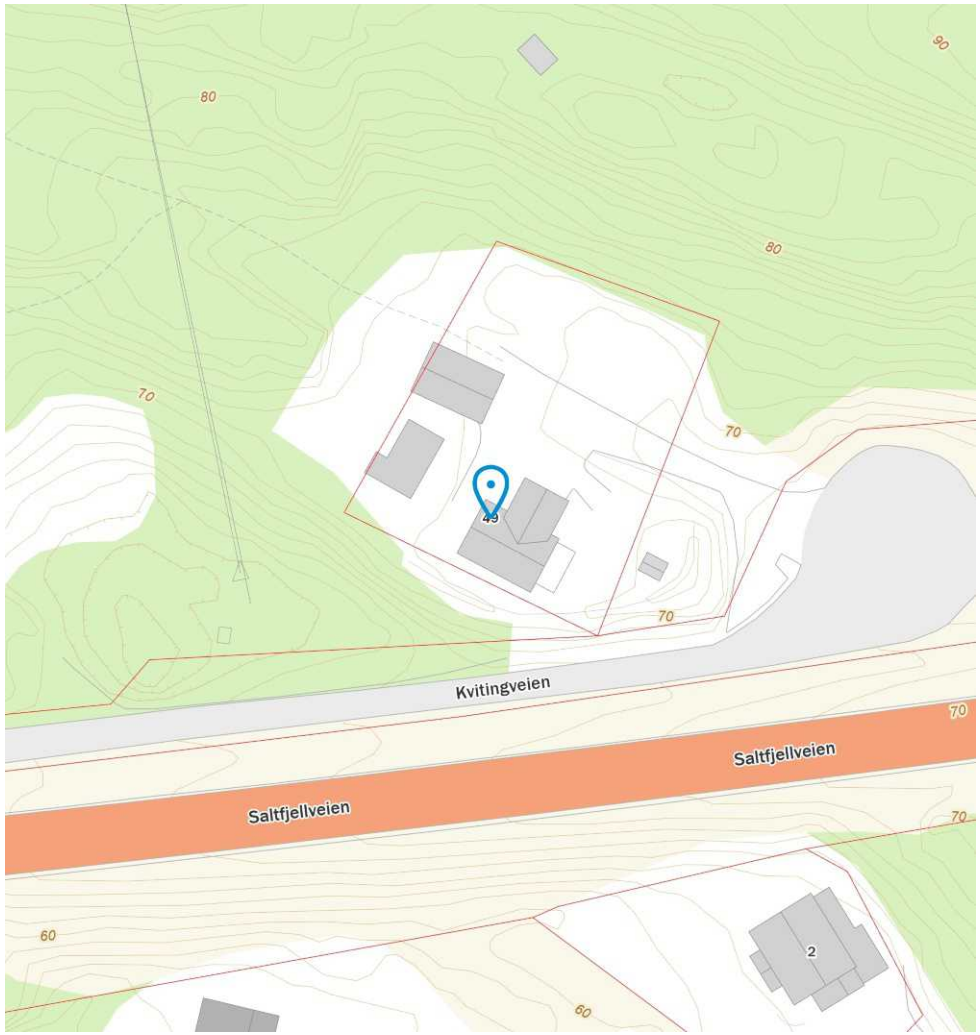


SIVILSTAND

	Storforshei	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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





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

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

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

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: 87260073 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Kvitingveien 49, 8630 Storforshei.
Gnr. 88, Bnr. 24, 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: 87260073
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no