

Velkommen til

Løgstørveien 1, 8610 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løgstørveien 1
8610 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
BRA/BRA-i	215 / 130 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Løgstørveien 1!

Hoveddelen av boligen byr på en romslig entré, praktisk toalettrom, tre soverom, bad, samt en lys og romslig stue. Kjøkkenet har god arbeidsplass, og vaskerommet gir ekstra funksjonalitet i hverdagen. I tillegg har boligen en separat utleiedel med egen inngang, bad, stue, kjøkken og soverom, en attraktiv løsning for utleie, gjester eller ungdom som ønsker litt mer privatliv.

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Mo i Rana, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og flotte turområder. Her bor du med naturen tett på, samtidig som du har enkel tilgang til sentrum med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Mo i Rana er kjent for sitt aktive lokalsamfunn, vakre natur og gode oppvekstvilkår - et sted hvor både familier og enkeltpersoner trives.

Sees på visning!

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!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Løgstørveien 1, 8610 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 385, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 691 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 91 090,- 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 20 158.53,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik: (prognose 2025)
Fastgeb vann kr 3 539,7
Vanngeb areal kr 3 971,09
Fastgebyr avløp kr 4 291.80
Avløpsgeb kr 4 717,94
Eiendomsskatt bolig kr 3 638

Fyringsanlegg og feiing: Elementskorstein, antall ildsteder 1, feiehyppighet 4 år, sist feiet 2025. Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet. Hyppighet 8 år, sist utført 2021.

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

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 993,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon, antall terminer 4.
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: 130 m²
BRA - e: 85 m²
BRA totalt: 215 m²
TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Etasje: BRA-i 130 kvm, TBA 35 kvm
Krypkjeller: BRA-e 38 kvm
Bod/uthus: BRA-e 9 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
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
Kjedet enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 934 m² på eiet tomt.
Eiet tomteforhold. Tomten er opparbeidet med plen og busker.
Asfaltert innkjørsel og beleggningsstein til inngangspartiet.

Byggeår
1971. Påbygget i 1973 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
Etasje: Entré, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, vaskerom,
Hybel: entré, bad, stue, kjøkken, soverom
Krypkjeller: 4 lagerrom

I tillegg medfølger Garasje m/boder

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.

Bolig m/utleieleilighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for tilbygget boder i bakkant av garasjen. Kjelleretasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utgravd", Dagens bruk av kjelleretasjen er ikke byggesøkt/godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Bod/uthus:
Det foreligger ikke tegninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.

Kjøkken (Hybel):
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre soilsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Stråleovn er montert på vegg.

Bad (hybel):
Veggene er tekket med tapet.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn er montert på vegg.

Vaskerom:
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og provisorisk opplegg for vaskemaskin hvor avløpet ledes i servanten.
Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med belegg, laminat og parkett.
Vegger er tekket med tapet, malte plater og trepanel.
Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Hovedbolig: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017.
Hybel: Varmtvannsbereder på ca. 135 liter fra eldre årstall.

Elektrisk anlegg:
Hovedbolig:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Hybel:
El-skap med automatsikringer.
Overbelastningsvern 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG 3
Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tekkingen har noe mose og lav, samt slitasje som følge av elde. Det er registrert forhøyede fuktverdier i taktro ved
luftehatt.

Innvendig
- Krypkjeller: Det er avvik: Krypkjelleren har generelt fuktig inneklima. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme noe vann inn i krypkjelleren.
- Våtrom, Etasje, Bad, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.
- Våtrom, Etasje, Vaskerom, Overflater Gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.
- Våtrom, Etasje, Vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik:
Belegg er limt utenpå veggplater. løsningen er ikke i henhold til dagens krav/normer, da oppbrett/membran skal føres bak eller integreres
med veggkonstruksjonen. Det er risiko for at vann kan trenge bak gulvbelegget i overgangen mellom vegg og gulv, noe som kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sluk er ikke tilkoblet avløpsanlegget.
- Våtrom, Etasje, Bad (hybel), Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på
membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

TG IU
- Våtrom, Etasje, Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom, Etasje, Vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom, Etasje, Bad (hybel), Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2
Utvendig
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledningen er stedvis værslitt.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er registrert forhøyede fuktverdier i fuktmerker ved luftehatten. Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.
- Dører: Det er avvik: Inngangsdøren til hybelen er av eldre dato og har noe slitasje.
- trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens
forskrifter. Trappen til vaskerommet mangler håndløper/rekkverk.

Innvendig
- Overflater: Det er avvik: Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
- 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. Det er stedvis åpninger i stubbegulvet.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe
fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.
- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er avvik: Det er registrert rustskader på varmtvannstanken til hybelen.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Eier opplyser at det ved mye nedbør kommer vann inn i krypkjelleren.
- Spesialrom, Etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert noe fuktsvell rundt ventil i himlingen.
- Kjøkken, Etasje, Kjøkken, Avtrekk: Det er avvik: Avtrekket er av eldre dato og har noe slitasje.
- Våtrom, Etasje, Vaskerom, Overflater vegger og himling: Det er avvik:
Det er ufagmessig overflatebehandling over døren.
- Våtrom, Etasje, Vaskerom, Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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. Selger har gitt tilleggsinformasjon i egne vedlegg. Hvert vedlegg inneholder detaljer som utdyper svarene i egenerklæringen. Det er tydelig merket hvilket punkt i egenerklæringen vedlegget gjelder.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2014
Firmanavn: Malerbua ... tror jeg det var.
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg på vaskerommet - se vedlegget pkt. 10.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Ved vedlikeholdsarbeid gjennom 54 år, har jeg benyttet mange maler- og og rørleggerfirma gjennom årene. Intet vedlikehold har vært gjort på badet siste 20 år, men på vaskerommet la malermester Iversen gulvbelegget i 2014, se mitt vedlegg pkt. 10.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025 Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært. Var i malerlære i ca. 6 mnd. som 17-åring, avsluttet yrkesforsøket pga. ubehag for den tids løsemidler (særlig terpentin). Så alt maler-arbeide både innvendig og utvendig har gjennom alle år vært gjort av meg selv. Siste var i juni mnd. d.å. - et strøk på uteplatten på baksiden av huset.

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.

I bakkant av garasjeboden løsnet pappen fra vann-neseblikket og laget vannlekkasje. Garasjen og bodene bak gjør at regn vinterstid har lang sigetid ved snø på taket. Ved overgang fra regn til kulde fryser sigevannet før det når nedløpet i takrenna. Jeg la varmekabel med bukt ned avløpet. Er man oppmerksom og setter på varmekabelen ved nevnte høve, unngår man isdannelse. Se vedlegg - pkt. 4.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret. Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Brukte asfaltlim og varmluftpistol til reparasjonen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2015 Firmanavn: Nordland Tak AS.
Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg - pkt 6,14, 16, 18 og 19.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor. Hvilket år ble jobben fullført: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Var hjelpearbeider.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 1972. Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av carport til garasje. Se vedlegget pkt. 2, a.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende. Se vedlegget pkt.1 - nest siste avsnitt.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller. Ja, ved ekstremt regnvær kommer det noe/litt vann inn i "krypkjeller", men både takvann og dette er ledet i avløpet. Se vedlegget pkt. 1 siste avsnitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utb. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 1988. Beskrivelse av arbeidet: Tillaget rør med marksluk tilkoblet avløp samt nedgravde dreneringsrlør for å ta vann på baksiden av huset.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 1988
Beskrivelse av arbeidet: SE vedleggets - pkt.1 siste avsnitt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen. Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Hindre vanninntrengning mest mulig ved ekstremt regnvær og under snøtiningen om våren.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen. Ja, se vedlegg - pkt. 15. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret. Ja, ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2015 Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegget pkt.
15. Hvilket år ble jobben fullført: 2015 Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg. Ja, se vedlegget - pkt, 23.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Nilsson.
Beskrivelse av arbeidet: Kjøpte rør o.a. der, med for øvrig se vedlegget pkt. 23.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Både graving og rørarbeid var et fellesprosjekt mellom meg og nabo i Løgstørveien 3.
(Har foto som viser gravearbeid og røropplegg både for utskiftingen av vannledning og avløp - før og etter utførelsen.)

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2012
Firmanavn: Telemix.
Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegget pkt. 12.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Har byttet ovn 4 ggr. fra 1971. Siste skifte var for ca, 4 år siden, da ble fikk jeg en utskiftet , "rent-brennende" ovn fra en av mine sønner, han er vvs ingeniør - og monterte det inn hos oss.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2018. Firmanavn: (Valla, Botn, El-kontakten og) Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg - pkt. 1, 3, 11, 12 og 18.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, tilbygg hybelleilighet, garasje med boder. Se vedlegget- pkt. 2,a og 2,b og pkt 3.

Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja, ferdigattester og godkjenninger foreligger for foretatt utbygging. Se vedlegget - pkt. 2,a og pkt. 3.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, forsøk på å lage "snekkerbod" i kjeller ble en fiasko fordi det var for fuktig der. Nyttig . se vedlegget pkt.11.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende. Ja, hybelleilighet - se for øvrig vedlegget pkt. 3. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen. Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter. Ja. Er alle boenhetene godkjent av kommunen. Ja, H01 og H02.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, målt radon siden oktober 2020 med kjøpt "inne-klima måler". Ukesnitt 5/6 2025 - radon 23 Bq/m2 - men dag-målingen var da 14 Bq/m2. Måler plassert i stua på hovedhuset. Se også vedlegget pkt. 22.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter. Ja, i hele byen Mo i Rana arbeider kommunen med forbedringstiltak som kan medføre høyere kommunale gebyrer.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel og asfaltpapp.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015 og 2020.
Flere vinduer er utvendig kledd med aluminiumsbekledning.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør hybel: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2022.
Inngangsdør garasje: Enkel inngangsdør av tre.

Balkonger/terrasser:
Nordvendt markplatting på ca. 10 m2.
Vestvendt markplatting utenfor hybelen på ca. 11 m2.
Sørvendt markplatting på ca. 14 m2.¨

Bod/uthus:
Enkel beskrivelse: Uthus med bjelkelag og reisverk av tre med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med pappshingel. Inngangsdører av tre og vindu av tre med enkelt glass.

Garasje:
Garasje med tilhørende boder på totalt ca. 38 m2. Garasjen har betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning. Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp. Leddport med portåpner. Malt vindu av tre.

Beliggenhet
Respektive eiendom ligger på Grubhei, om lag 5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde og har gode lysog solforhold. Gangavstand til dagligvareforretninger, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole, barnehager og busstopp. Kort

avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og
kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det
industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin
flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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
Boligen har ferdigattest datert 01.07.1971. Tilbygget egen utleiedel den 18.12.1974. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I 1973 ble carporten ombygget til en garasje, samt tilbygget med boder i bakkanten. Megler har mottatt et skriv fra kommunen der de bekrefter at det er registrert et tilbygg til bolig/uthus i eiendomsregisteret. Ilfg selger så er dette godkjenning av bodene og det er det han hadde anført i henvendelsen til kommunen. Megler derimot kan ikke garantere at dette er en godkjenning, da det på byggetidspunktet ville vært søknadspliktig og at en fasadeendring uansett er søknadspliktig. Bodene er ikke søkt om. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent tiltaket. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om søking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for omgjøring av carport til garasje, eller boder iflg. kommunen. Vedtaket er godkjent av kommunen, 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.

Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvet på hybelen.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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
Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Englia", feltbetegnelse "BO", plan-ID 3011, ikrafttredelse 16.10.1968.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 864 041,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 456 165,-.

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
Terje Henriksen

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 542827
Dato: 01.07.2013
Felles vann- og avløpsledninger
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 3 900,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-10-2025 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 01.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 29.09.2025
Energiattest
Bygningstegninger, datert 19.11.1970, 1973
Ferdigattest datert 01.07.1971, 18.12.1974
Matrikkelrapport, datert 10.09.2025
Målebrev, datert 10.09.2025
Grunnkart, datert 10.09.2025
Kommuneplan, datert 10.09.2025
Reguleringsplan, datert 10.09.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 09.12.2022
Tinglyste erklæringer
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
Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
Epost: tina.jakobsen@em1nn.no

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


EiendomsMegler 1
Til salgs
908 44 700





























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleieleilighet
Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 24, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2452 **Referansenummer:** LB1114

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E 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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig m/utleieleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel fra ca. 2000.
Taket på tilbygget hybel er av asfaltpapp fra 2015.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår og tilbyggår.
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Yttervegger er isolert med 10-20 cm isolasjon opplyser eier.
Saltak takkonstruksjon av tre. Tilnærmet flat takkonstruksjon over tilbygget del.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 20-30 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i mellomgangen.
Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015 og 2020.
Flere vinduer er utvendig kledd med aluminiumsbekledning.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør hybel: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2022.
Inngangsdør garasje: Enkel inngangsdør av tre.
Nordvendt markplatting på ca. 10 m2.
Vestvendt markplatting utenfor hybelen på ca. 11 m2.
Sørvendt markplatting på ca. 14 m2.
Utvendige trapper er av strekkmetall og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg, laminat og parkett.

Vegger er tekket med tapet, malte plater og trepanel.

Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt plate i hybelen.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (hybel)
Baderommet er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er tekket med tapet.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn er montert på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Baderommet er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre soilsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Stråleovn er montert på vegg.
Hulltaking er ikke utført, da veggene består av massive sponplate-elementer og hulltaking derfor ikke er mulig.

Vaskerom
Vaskerommet ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg og sluk.
Forøvrig er Vaskerommet av eldre årstall
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og provisorisk opplegg for vaskemaskin hvor avløpet ledes i servanten.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke utført, da veggene består av massive sponplate-elementer og hulltaking derfor ikke er mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert komfyr, platetopp og montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant.
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger har malt strie.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Himlingsplater i himlingen.
Toalettrommet har naturlig ventilering og oppvarming via panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2009, montert i stuen.
Hovedbolig: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017.
Hybel: Varmtvannsbereder på ca. 135 liter fra eldre årstall.

Hovedbolig:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Hybel:
El-skap med automatsikringer.
Overbelastningsvern 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Varmekabler i gulvet på hybelen.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den ??????.
Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/utleieleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det foreligger verken godkjente bygningstegninger eller ferdigattest for tilbygget bodareal på baksiden av garasjen. Kommunen har opplyst at tilbygget er registrert i eiendomsregisteret, men basert på tilbyggingens utforming og bruk anses tiltaket å ha vært søknadspliktig på oppføringstidspunktet. Det er dermed usikkerhet knyttet til om tilbygget er oppført i tråd med gjeldende regelverk, og eventuelle mangler ved byggesaksbehandling kan medføre krav om ettergodkjenning eller tiltak fra kommunens side. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utgravd", Dagens bruk av kjelleretasjen er ikke byggesøkt/godkjent.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av eventuelle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

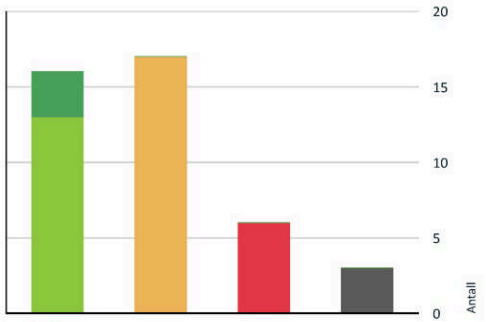
Bod/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

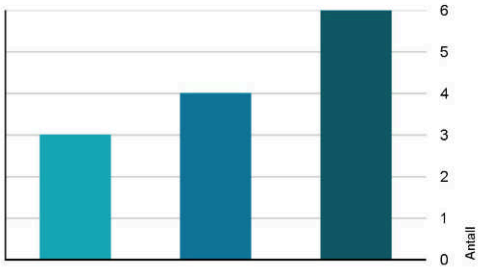
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tekkingen har noe mose og lav, samt slitasje som følge av elde.
Det er registrert forhøyede fuktverdier i taktro ved luftehatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Krypkjelleren har generelt fuktig inneklima. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme noe vann inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Belegg er limt utenpå veggplater. løsningen er ikke i henhold til dagens krav/normer, da oppbrett/membran skal føres bak eller integreres med veggkonstruksjonen. Det er risiko for at vann kan trenge bak gulvbelegget i overgangen mellom vegg og gulv, noe som kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Sluk er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad (hybel) > Generell Gå til side

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i fuktmerker ved luftehatten.
Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Inngangsdøren til hybelen er av eldre dato og har noe slitasje.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen til vaskerommet mangler håndløper/rekkverk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

Det er stedvis åpninger i stubbegulvet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Det er registrert rustskader på varmtvannstanken til hybelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved mye nedbør kommer vann inn i krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er registrert noe fuktsvell rundt ventil i himlingen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket er av eldre dato og har noe slitasje.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ufagmessig overflatebehandling over døren.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
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 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 videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke

A B C D E F G

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIELEILIGHET



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 01.07.1971.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder noe eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

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

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Boligen er tilbygget med egen utleiedel i 1974. Det foreligger ferdigattest for tilbygget.
1972	Ombygging	Det er gitt tillatelse til ombygging av carport til garasje.
	Tilbygg	Garasjen er tilbygget i bakkant med boder, det foreligger ikke tegninger for tilbygget.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel fra ca. 2000.
Taket på tilbygget hybel er av asfaltpapp fra 2015.
Taket på garasjen er av asfaltpapp fra eldre årstall.

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

Tekkingen har noe mose og lav, samt slitasje som følge av elde.
Det er registrert forhøyede fuktverdier i taktro ved luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av taktekke på hoveddelen og garasjen bør påregnes. Forhøyede fuktverdier i taktro ved luftehatt bør undersøkes nærmere og eventuelle utbedringer må utføres for å unngå risiko for råteskader og vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport



Inspeksjon av taktekke.



Inspeksjon av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av luftehatter, beslag og pipebeslag bør påregnes i forbindelse med utskifting av taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vær oppmerksom på at det ved utskifting av taktekke kan utløses krav om montering av snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår og tilbyggår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Yttervegger er isolert med 10-20 cm isolasjon opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Overflatebehandling på deler av bordkledningen må påregnes.

Tilstandsrapport



Bordkledningen er noe værslitt.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre. Tilnærmet flat takkonstruksjon over tilbygget del.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 20-30 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i mellomgangen.
Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i fuktmerker ved luftehatten.
Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak ved luftehatten.
Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk.
Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forhøyede fuktverdier ble registrert ved luftehatten.



Det er registrert noe soppvekts i taktro.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015 og 2020.
Vinduer er utvendig kledd med aluminiumsbekledning, foruten 2 stk vinduer på nordsiden av huset.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør hybel: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2022.
Inngangsdør garasje: Enkel inngangsdør av tre.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Inngangsdøren til hybelen er av eldre dato og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av eldre dører bør vurderes for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt markplatting på ca. 10 m2.
Vestvendt markplatting utenfor hybelen på ca. 11 m2.
Sørvendt markplatting på ca. 14 m2.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av strekkmetall og tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen til vaskerommet mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Håndløper/rekkverk bør monteres for å øke sikkerheten og gi brukerne noe å støtte seg på. Manglende håndløper/rekkverk øker risikoen for fall og personskade.



Trappen til vaskerommet mangler håndløper/rekkverk

TG 1 Garasje

Enkel beskrivelse:
Garasje med tilhørende boder på totalt ca. 38 m2.
Garasjen har betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp.
Leddport med portåpner.
Malt vindu av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg, laminat og parkett.

Vegger er tekket med tapet, malte plater og trepanel.

Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt etter behov.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert estetisk standard og eventuelt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitasje på gulv.



Slitasje på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt plate i hybelen.

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.

Det er stedvis åpninger i stubbegulvet.

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.
Åpninger i stubbegulvet bør tettes for å hindre trekk, varmetap og potensiell fukt- eller skadedyrproblematikk.



Det er stedvis åpninger i stubbegulvet.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2025. Siste tilsyn utført i 2021.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Sørg for god ventilering av kjelleretasjen for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjelleren har generelt fuktig inneklima. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme noe vann inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å hindre innsig av vann ved mye nedbør.
Sørg for god ventilering av krypkjelleren for å unngå fukt/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Krypkjelleren har generelt fuktig inneklima.



Krypkjelleren har generelt fuktig inneklima.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre soilsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Stråleovn er montert på vegg.

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

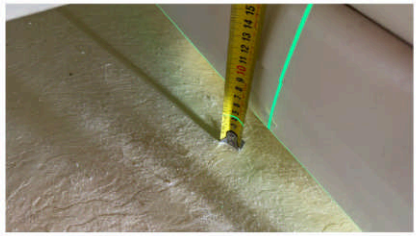
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kontroll av sluk.


Krakkelering i vasken.


Kontroll av fallforhold.


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

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da veggene består av massive sponplate-elementer og hulltaking derfor ikke er mulig.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vaskerommet ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg og sluk.
Forøvrig er Vaskerommet av eldre årstall

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ufagmessig overflatebehandling over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger bør overflatebehandles.


Ufagmessig overflatebehandling.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

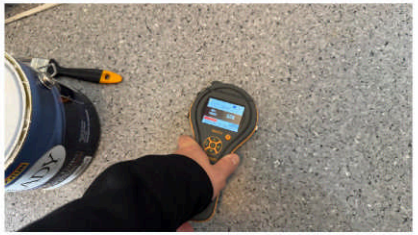
Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

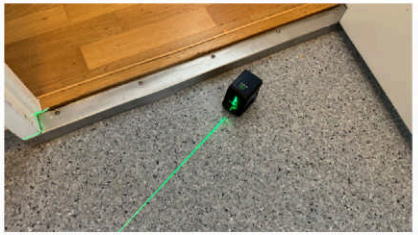
Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fallforholdene og undersøke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.


Kontroll av fallforhold.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg er limt utenpå veggplater. løsningen er ikke i henhold til dagens krav/normer, da oppbrett/membran skal føres bak eller integreres med veggkonstruksjonen. Det er risiko for at vann kan trenge bak gulvbelegget i overgangen mellom vegg og gulv, noe som kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Sluk er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

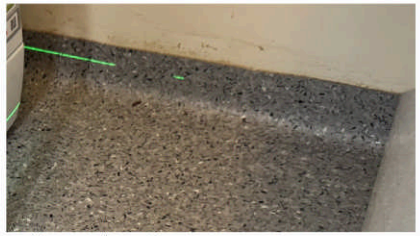
Det bør etableres korrekt oppbrett og tettesjikt som føres bak eller integreres med veggkonstruksjonen for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg.

Dagens løsning medfører risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Sluket må tilkobles avløpsanlegget for å unngå lekkasjer og vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Kontroll av sluk.


Belegg er limt utenpå veggplater.


Sluk er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og provisorisk opplegg for vaskemaskin hvor avløpet ledes i servanten.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da veggene består av massive sponplate-elementer og hulltaking derfor ikke er mulig.

ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er tekket med tapet.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg og har noe fall mot sluk.
Det er et eldre plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Baderommet har dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn er montert på vegg.

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Sluk har noe begrenset mulighet for inspeksjon.


Kontroll av fallforhold.


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

ETASJE > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert komfyr, platetopp og montert komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket er av eldre dato og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av avtrekket bør vurderes.



Avtrekk av eldre dato.

ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask.
Det er kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant.
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger har malt strie.
Himlingsplater i himlingen.
Toalettrommet har naturlig ventilering og oppvarming via panelovn.

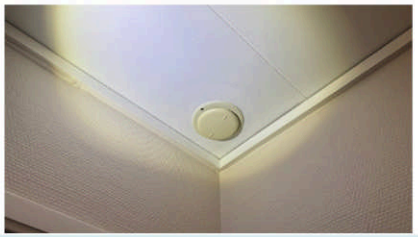
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert noe fuktsvell rundt ventil i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Fuktsvell rundt ventil i himlingen, eier opplyser at dette skyldtes kondens fra luftekanal på kaldloftet og at denne er isolert i ettertid. Ingen kondensproblemer etter dette opplyser eier.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedstoppekran montert i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre avløpsrør av soil.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2009, montert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmepumpen, da forventet levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Hovedbolig: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017.
Hybel: Varmtvannsbereder på ca. 135 liter fra eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er avvik:

Det er registrert rustskader på varmtvannstanken til hybelen.

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

Utskifting av varmtvannstanken til hybelen bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport



Det er registrert rustskader på varmtvannstanken.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedbolig:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Hybel:
El-skap med automatsikringer.
Overbelastningsvern 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Varmekabler i gulvet på hybelen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
   El-skapene er renovert i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring for renovering av el-skap foreligger i boligmappa.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for renovering av el-skap foreligger i boligmappa.

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 (Helgeland Kraft AS) ble utført den 25.03.2021. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.
   Utbedring av avvik/anbefalinger etter el-kontroll anbefales.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.
Det bemerkes at el-anlegget er av eldre dato, oppgraderinger i forbindelse med oppussing må påregnes.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser.
Det er etablert drensrør fra husets nedløp til hjørnet av hybelleigheta, det er også rørforgrening til hjørnet av boden opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det ved mye nedbør kommer vann inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre dreneringen rundt boligen for å hindre inntrenging av vann i krypkjelleren ved mye nedbør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra 2014.

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

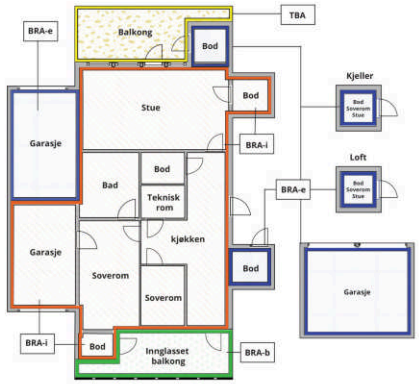
Hva er måleverdig areal?

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 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

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig m/utleieleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	130	38		168	35
Krypkjeller		38		38	
SUM	**130**	**76**			**35**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, toalettrom, gang, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vaskerom, entré (hybel), bad (hybel), stue (hybel), kjøkken (hybel), soverom (hybel)	Garasje m/boder	
Krypkjeller		Lagerrom 1, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i kjelleretasjen er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig grunnet en del berg/lav takhøyde (under 1.90 meter). På grunn av ujevnt fordelt berg og varierende gulvnivå er det vanskelig å trekke en eksakt grense mellom måleverdige og ikke-måleverdig arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det foreligger verken godkjente bygningstegninger eller ferdigattest for tilbygget bodareal på baksiden av garasjen.
Kommunen har opplyst at tilbygget er registrert i eiendomsregisteret, men basert på tilbyggingens utforming og bruk anses tiltaket å ha vært søknadspliktig på oppføringstidspunktet. Det er dermed usikkerhet knyttet til om tilbygget er oppført i tråd med gjeldende regelverk, og eventuelle mangler ved byggesaksbehandling kan medføre krav om ettergodkjenning eller tiltak fra kommunens side. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utgravd", Dagens bruk av kjelleretasjen er ikke byggesøkt/godkjent.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av eventuelle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at brannskille mellom kjedehusene ikke tilfredsstiller dagens krav.
Brannskille mellom hoveddelen og utleiedelen tilfredsstiller heller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at takhøyden i kjelleretasjen er under 2 meter.

Bod/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/utleieleilighet	130	76
Bod/uthus	0	9

Kommentar

Enebolig m/utleieleilighet	Det bemerkes at garasjen er medtatt i boligens bruksareal spesifisert som S-ROM. Arealet av garasjen er også benevnt som BRA-e (eksternt bruksareal) iht. til de nye arealretningslinjene fra 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Terje Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	24	385		0	934.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løgstørveien

Hjemmelshaver
Henriksen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Grubhei, om lag 5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde og har gode lys- og solforhold. Gangavstand til dagligvareforretninger, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Englia", feltbetegnelse "BO", plan-ID 3011, ikrafttredelse 16.10.1968.

Om tomten

Eiet tomt på 934 m2.
Tomten er opparbeidet med plen og busker.
Asfaltert innkjørsel og beleggningsstein til inngangspartiet.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med utleiedel og integrert garasje fra 1971.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Grunnmurer av betong.
Gulv av bjelkelag med stubbloftskonstruksjon.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel og asfaltpapp.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
72 883	2013

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard
Boden holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Uthus med bjelkelag og reisverk av tre med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med pappshingel.
Inngangsdører av tre og vindu av tre med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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	18.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	24.09.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	83	Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	9	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	25.09.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja
Energiattest	01.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 385
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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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: 24.09.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115096**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Løgstørveien 1, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde:	HENRIKSEN TERJE
Målernummer:	6970631409990436
Anlegget ble sist kontrollert:	25.03.2021
Kontrollresultat:	Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

LINEA

Returadresse: **Det Lokale Eltilsyn** Linea Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA		**Anleggsnummer:** 4668001-010	**Saksnummer:** 92347
		Målernummer: 6970631409990436	**PIN-kode** 3972
		Kontrolldato: 25.03.2021	**Kontrolltype:** PERIODISKE KONTROLLER
HENRIKSEN TERJE Løgstørvn 1 8610 MO I RANA		**Anleggsadresse:** Bolig Løgstørveien 1 8610 MO I RANA	

Kontrollert av:	**Telefonnummer:**	**E-post:**
Line Norrman	751 00 400	line.norrman@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 Kjeller — Anbefaling: VVB

DLE har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter.



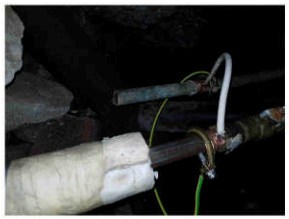
2 Kjeller — Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet. Jf. fel § 19

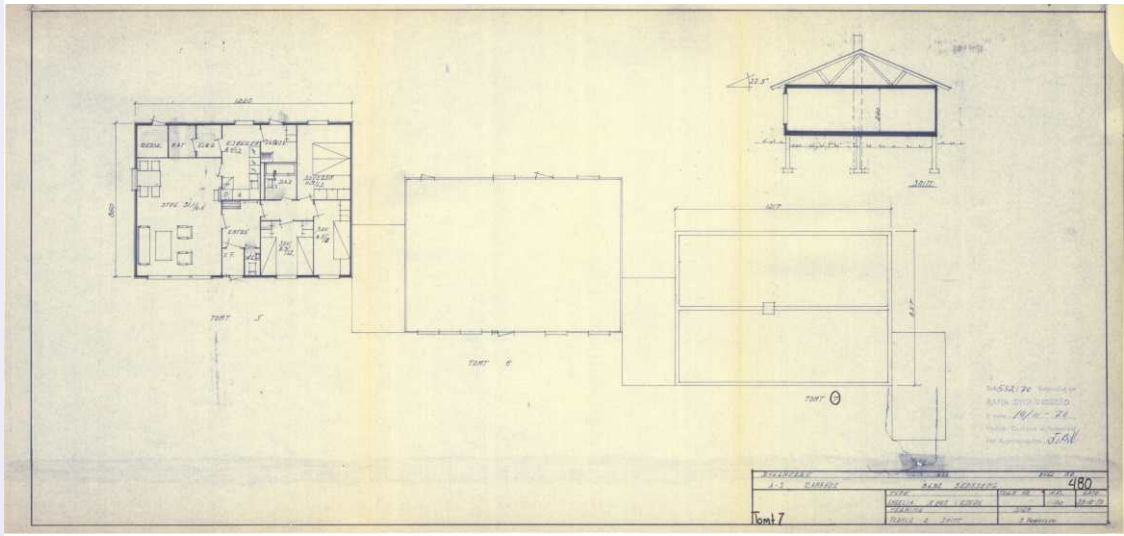
Jordingssystemet skal være tilpasset anlegget, slik at det ikke oppstår farlig støt/ strømgjennomgang.



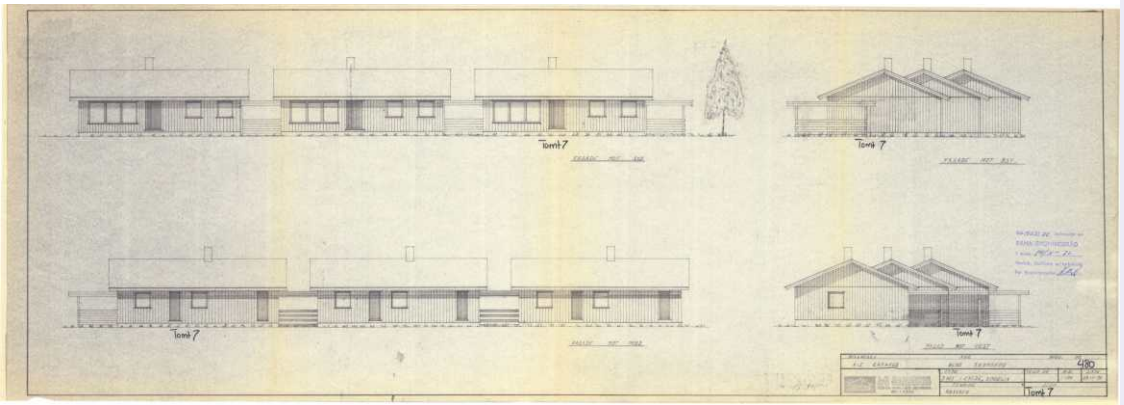
LINEA

3	Generelt	Info fra kunde:
	Jordelektrode	*Kunden informerte at gammelt vannrør er av kobber og går et godt stykket ut av huset i bakken. Jordingen er målt av et installatørfirma og funnet i orden.*





ELVIRKSOMHET:	*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.*
.....	DET LOKALE ELTILSYN:
Dato Underskrift montør	*26.03.2021* *Dokumentet er elektronisk godkjent av Line Norrman og krever ikke signatur*
.....	Dato Underskrift DLE
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet	



4 2 4 U 7 / 6818047 Geomatikk
24/6/72 BYG B2 - Vedtak

Sak 452 /72.

Søknad om byggetillatelse av 14/9-72 fra Terje Henriksen, Løgstørvegen 1, Oskar Johansen, Løgstørvegen 3 og Kristoffer Dahlberg, Løgstørvegen 5, Grubhei for ombygging av carporter til garasjer.

Vedtak:
Det godkjennes at carportene bygges om til garasjer ved innkledning og montering av vippeporter.
Det forutsettes brukt samme slags bordkledning som på husene.
Garasjene må kles innvendig med tennvernende kledning min. A-10.

Vedtatt i Rana bygningsråds møte den 12/10-72 sak 452/72

.....
bygningssjef

Rett utskrift bevitnes:
J. Olsen

Rana kommune

Terje Henriksen
Løgstørveien 1
8610 Mo I Rana

Mo i Rana, 13.06.2024

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2024/1-54	0	KAPL/AAA	

Boligareal - Løgstørveien 1

Vi har mottatt meldingen fra deg og registrert tilbygg til bolig/uthus i eiendomsregisteret og kartbasen vår.

Vi kan dessverre ikke redegjøre for hva som skjedde i 2010, men i dag vil ett slik tilbygg være unntatt søknadsplikt og er kun meldepliktig.

VI har nå registrert endret bruksareal i 1 . etasje til å være 179m2 derav 47m2 til garasje/uthus.

Hva betyr dette for deg?
Det nye tilbygget kan føre til at du må betale mer i kommunale avgifter.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75145228 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/1.

Du finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

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

bankID SIGNERT 29.09.2025 Henriksen Terje

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

Terje Henriksen

Boligen

Løgstørveien 1
8610 Mo I Rana

1833-24/385/0/0

- Boligen ble kjøpt 1971
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2014

   Firmanavn: Malerbua ... tror jeg det var.

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg på vaskerommet - se vedlegget pkt. 10.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ved vedlikeholdsarbeid gjennom 54 år, har jeg benyttet mange maler- og og rørleggerfirma gjennom årene. Intet vedlikehold har vært gjort på badet siste 20 år, men på vaskerommet la malermester Iversen gulvbelegget i 2014, se mitt vedlegg pkt. 10.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært ???? Var i malerlære i ca. 6 mnd. som 17-åring, avsluttet yrkesforsøket pga. ubehag for den tids løsemidler (særlig terpentin). Så alt maler-arbeide både innvendig og utvendig har gjennom alle år vært gjort av meg selv. Siste var i juni mnd. d.å. - et strøk på uteplatten på baksiden av huset.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

I bakkant av garasjeboden løsnet pappen fra vann-neseblikket og laget vannlekkasje. Garasjen og bodene bak gjør at regn vinterstid har lang sigetid ved snø på taket. Ved overgang fra regn til kulde fryser sigevannet før det når nedløpet i takrenna. Jeg la varmekabel med bukt ned avløpet. Er man oppmerksom og setter på varmekabelen ved nevnte høve, unngår man isdannelse. Se vedlegg - pkt. 4.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Brukte asfaltlim og varmluftpistol til reparasjonen.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Nordland Tak AS.

   Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg - pkt 6,14, 16, 18 og 19.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Var hjelpearbeider.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?:** 1972

   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av carport til garasje. Se vedlegget pkt. 2, a.

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

• Ja

Se vedlegget pkt.1 - nest siste avsnitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• 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

Ved ekstremt regnvær kommer det noe/litt vann inn i "krypkjeller", men både takvann og dette er ledet i avløpet. Se vedlegget pkt. 1 siste avsnitt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Tillaget rør med marksluk tilkoblet avløp samt nedgravde dreneringsrlør for å ta vann på baksiden av huset.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Beskrivelse av arbeidet: SE vedleggets - pkt.1 siste avsnitt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hindre vanninntrengning mest mulig ved ekstremt regnvær og under snøtiningen om våren.

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**

Se vedlegg - pkt. 15.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegget pkt. 15

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Se vedlegget - pkt, 23.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Nilsson.

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøpte rør o.a. der, med for øvrig se vedlegget pkt. 23.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Både graving og rørarbeid var et fellesprosjekt mellom meg og nabo i Løgstørveien 3. (Har foto som viser gravearbeid og røropplegg både for utskiftingen av vannledning og avløp - før og etter utførelsen.)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Telemix.

   Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegget pkt. 12.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet ovn 4 ggr. fra 1971. Siste skifte var for ca, 4 år siden, da ble fikk jeg en utskiftet , "rent-brennende" ovn fra en av mine sønner, han er vvs ingeniør - og monterte det inn hos oss.

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?:** 2018

   Firmanavn: (Valla, Botn, El-kontakten og) Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg - pkt. 1, 3, 11, 12 og 18.

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

Tilbygg hybelleilighet, garasje med boder. Se vedlegget- pkt. 2,a og 2,b og pkt 3.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Ferdigattester og godkjenninger foreligger for foretatt utbygging. Se vedlegget - pkt. 2,a og pkt. 3.

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

• Ja

Forsøk på å lage "snekkerbod" i kjeller ble en fiasko fordi det var for fuktig der. Nyttig . se vedlegget pkt.11.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• 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 den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Hybelleilighet - se for øvrig vedlegget pkt. 3.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• Ja

H01 og H02.

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

• Ja

Målt radon siden oktober 2020 med kjøpt "inne-klima måler". Ukesnitt 5/6 2025 - radon 23 Bq/m2 - men dag-målingen var da 14 Bq/m2. Måler plassert i stua på hovedhuset. Se også vedlegget pkt. 22.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Ja

I hele byen Mo i Rana arbeider kommunen med forbedringstiltak som kan medføre høyere kommunale gebyrer.

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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Data for Løgstørveien 1 – 24/385 – vedlegg til «egenerklæring».

1.Innflyttet 26.05 1971: I «Nøkkelferdig» hus, på festet tomt (ca.1,1 da) i rekke med carport - kjøpt av firmaet – Rana hus. Festekontrakt for 1.137,3 m2 tomt – tinglyst 28.05. 1971. (Ser av Husbankens vedtak – medtatt merknadene – at ferdigattest har fulgt søknaden. Den er «på avveie» og den må innhentes fra kommunens arkiv.)

«Rana hus» var av svært god kvalitet - den gang trolig «det beste». Se tegninger og heftet «Generell byggebeskrivelse». Huset er bygget på fabrikk i elementer - med dører og vinduer – og med spesiell utformet utvendig kledning. Både kledning og stenderverk er utført i grønn-impregnert trevirke. Også finer i himling i «kryp-kjeller» og 22 mm gulvsponplater – var trolig impregnert (grønnskjær farge). Se også pkt. 2 og 3, samt renoveringer pkt. 4, 5, 7, 8, 9,10,11,12,13,14 og 15.

De 7 husene, oppsatt vinteren 1970/71, i Løgstørveien (1-3 og 5) og Kariåsveien (17-19-21-og 23) er grunnmurene nedgravet og støpt på berget uten drenering, med kun «krypkjeller» - som skulle fylles med en del sand, men når våren kom - snøen hadde tint også inni murene, så var det til dels bra takhøyde i noen hus, ikke vårt - bare ca, ¼ del på grunn av høy fjellgrunn.

Vårt hus, selv om muren er nedgravet og støpt på fjell, så er det i sommerhalvåret ca. 2 uker-litt «setnings» endring i fjellgrunnen. Dette er merkbart på 3 dører. Den fra entrè til stue, fra entrè til soveromsgang – og fra soveromsgang til det største soverommet i sommertiden. Det er også - så vidt synlig - sprekk i muren på forsiden.

For overflate vann og tine-vann om våren er det tillaget rør forlenget fra hovdhusets takvann-nedløp til hjørnet av hybelleigheta, der enkel overflatekum med rist. Det er også rørforgrening til hjørnet av boden og derfra er nedgravet jordbruks-drensrør som drenerer jordlaget på baksiden og tar av for sigevann til krypkjeller.

2, a. 1972. Ombygging av carport til garasje, og med boder i bakkant. Sak 452/72. Rana bygningsråd, 12,10, 1972: Vedtak – godkjenning carport ombygges til garasje. Også forleng else i garasjens bakkant for ute-bod. Alt ok muntlig, men først skriftlig godkjent **se skriv av 13.06, 2024 – hvor totalt bruksareal er endret til 179 m2 derav 47 m2** til garasje/uthus.

2,b, Boligstørrelse: H01- Hoved-bolig 95 m2. H02 – hybelleilighet 37 m2 og pluss garasje med boder – 47 m2. Totalt 179 m2. I tillegg - en frittstående bod ca, 10 m2. Hovedhuset har yttergang, entrè og stue med åpen kjøkkenløsning, vaskerom, bad, toalett, soveromsgang og 3 soverom. Garasje med 1 stor bod i bakkant og en mindre bod med inngang-dør mot vaskeromsdør utenfra – på baksiden av huset med tørkestativ.

3. 1973/74. Oppføring av tilbygg for hybelleilighet – ca. 35 m2. **Ferdigattest 18.12 1974 foreligger. Muren utgravet og støpt på fjell som hovedhuset.** Arbeide utført av meg selv og bygningssnekker Dahlberg. El-montering av firmaet Botn. Byggetegninger av arkitekt.

4, Garasje og bod fikk ny papp, «Isola Mestertek – sort 2 lags 40 m2, 03.11 2000 av taktekker. (Forsikringssak IF- «Naturskadesak» - stormskade 31.10 2000. Takstmann og kontrollør fra IF – Svein Brøndbo.).

5. Hovedhustak fikk ny pappshingel, «Langhus shingel» kjøpt på «Bygg og Bo» Rana S.lag , lagt av meg sjøl 05. 1999. (25 år siden).

6. 09.10 2003: Ny ytterdør (Wulfsberg – U1,2). Montering av snekker Olav Tuven.

7. 01.07. 2013 – tinglyst Skjøte – eiendomstomt 934,4 m2. (Litt merkelig at tomta «krympet» ved ny oppmåling fra 1.137,3 m2 til 934,4 m2, hele 202,9 m2 ble borte uten at tomta synlig endret seg!) (- tomtestørrelse gir trolig rett etter reglene i dag - til ytterligere utbygging med ca. 90 – 100m2 ?.).

8. 2005 – 20012: Full oppmaling av alle rom i huset, også med tapet/panel nyte gulvbelegg i alle soverom og bad - men med laminat i ganger og parkett i stue/kjøkken.(- åpen kjøkken løsning). Alt utført av meg selv.

9. 2013: Renovering av kjøkkeninnredning med maling - og nye benkeplater,vask og krane , samt ny Simens koketopp og stekeovn, også montert «komfyr-vakt» og (45cm) oppvask-maskin. Snekkerarb. v/ Stein Pruglhei, el.montering av Steinar Henriksen.

10. 2014: Ordnet sluk i vaskeroms golvet - som sikring for vannskade av vaskemaskin. Belegg v/ malermester Iversen.(Sikrings-sluken ble foreløpig bare med avløp direkte til krypkjeller. Fordi det var min plan og sterke tanker om renovering av baderom med utskifting av støpejerns sluk, montere varmekabler i gulv, med helning mot sluk, med dusj direkte på gulv i «nisje» og mindre innredning for plass til toalett og nytt gulvbelegg. I krypkjeller skulle da skje full renovering av vannrør og utskifting av avløp fra støpejern til plast. Både egne hofteoperasjoner og økonomi «sinket» ut gjennomføring – og så … ble det for sent for meg å få gjort noe mere … !)

11. 2005 – 2012 - varmtvannsberedere, for hovedhus og hybelleilighet ble flyttet til krypkjeller. El.montering utført av El-Kontakten, Steinar Henriksen. Rørlegger arbeid utført av meg selv.

For ca, 27 år siden oppsto vannlekkasje på benketanken i kjøkkenbenken ved at en rørmuffe sprakk. Det ble forsikringsskade – som etter kort tid tørket ut. Kjøpte fuktighetsmåler og kontrollerte dette, men skadetaksten - ca. 11000 kr. - utbetalte IF uten min medvirkning. Beløpet ble av meg benyttet til kjøp av ny bereder og flytteutgifter av beredere til kjeller. Med dette eliminerte jeg alle muligheter for slik vannskader senere.

2020. Ny bereder til hovedhuset levert og montert av firma Union (- opphørt.)

Utvending er et malingsstrøk/oljedekkbeis påført ca. hvert 4 - 6 år – utført av meg selv.

12. 26.02 2010: COOP/Telemix – varmepumpe/montering, Panasonic CE12JKE. Ny kurs utført av «El. Kontakten» v/ – Steinar Henriksen.

13. Tilleggsisolasjon himling: (15) +15 cm Glava (tils. 30 cm). Det ble da nederst på raften lagt kanaler for lufting. Se bilder – t[redacted]

14. 2015: Skifte av vinduer i hovedhuset. Se faktura 10.06 2015. Nye panel-påbord, samt nye aluminiums takrenner og nedløp - på hovedhus. Arbeid utført av snekker – Stein Pruglhei .

(Alle vinduer i hovedhuset og hybelleilighetas front er levert av «Byggern» K.J. Karlsen. Alle vinduer har aluminiumskledning - unntatt kjøkken og soverom på baksiden. Alle vinduer er i standard U08 – unntatt de 3 soverom i hovedhuset som er U01,2.

15. 2015: Ny takpapp hybelleiligheta, anbud og utførelse Nordland Tak AS, O. Jamtli, se evt.faktura av 15.07 2015-. Også skiftet takrenne og nedløptil nytt panel **–. Dertil utlekting og tilleggsisolasjom, 10 cm på vegg mot Ildgruben og 7 cm på langvegg, arbeid utført meg med vennetjeneste av snekker Olav Tuven.**

Full innvendig oppmaling og kjøkkenfornying etter utflytting av leieboer (fra 05.01 1999 til 2012). Han var «syd-lending» og reiste også dit et-par ganger i året. Under oppussing etter hans utflytting, ble det oppdaget «sølvkre» i hybelleiligheta. Under arbeidet med oppussing var gulvlister fjernet og det ble sprayet innsekts-spray daglig i flere måneder. Med mere oppmerksomhet ble det oppdaget 2 – 3 stykker også på toalettet i hovedhuset, som da fikk samme behandling over flere måneder. Siden har vi ikke oppdaget noen – hverken på toalettet eller hybelleiligheta. De er svært vanskelig å oppdage, så de kan «latent» fortsatt være tilstede, forhåpentligvis ble de utryddet.

16. Juni 2020: Skifte av vinduer i hybelleiligheta – (stua 3. stk. U08 – 3 lags fastkarm 105.01 1999085 x 1585, bomulls-hvit m/alu.kledning med lufteventil i overkant) – «Norgesvindu» levert av Kj.Karlsen) . + soverom og kjøkken: 2. stk U08 – 85,3 x 85,3 3-lags topphengslede m/hvit alu.kledning. (Kjøpt av Arnt Krane, solgte vinduene fordi han hadde tatt feil mål.)

17. 2013 stor innvendig renovering av hovedhuset: Oppmaling av vegger i kjøkken og stue – med innvendig merisolasjon av vindusvegg (5 cm) i stua. Renovering av kjøkkeninnredning – med skifte av handtak og nye benkeplater. Ny komfyrtopp og stekeovn – med «komfyr-vakt». Oppmaling av alle innvendige dører og lister med skifte av dørhandtak. Oppmaling av alle klesskap-dører på 2 soverom - med skifte av alle skaphandtak. Snekkerhjelp Stein Pruglhei og meg selv.

18. Elektrisk anlegg: 18.02 2018. Elektro Mo AS – Renovert sikringsskapene i hovedhus og hybelleilighet.

Kontroll av Linea – rapport 26.03 2021: «Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil og mangler som krever videre oppfølging….». Rapport foreligger.

15. Juni 2020: Hybelleiligheta - nye 3-lag vinduer (U08) m/luftespalte over. Levert av Byggeren, Kj. Karlsen. Snekkerhjelp Stein Pruglhei.

19. 06,04 2022: Ny vaskeromsdør (Natre Balkongdør – energi U01) med frostet glass U-12G – Alu – kledning. Montert av meg selv med sønnehjelp.

20. 15.03. 2022. «Energi» Loftstrapp, U-verdi 0,65 W/m2 – 20C, kjøpt av Monter, er montert av VVS – ingeniør (min sønn) Trond Henriksen. Også skiftet luftekanal fra kjøkkenvifte til egen luftekanal over tak.

21. Eiendomsskatt 2025. Rana kommune, melding 18.02 2025. «Vedtatt takst: 3 456 165 kr» «Skatt for 2025 3 638 kr». Se utskrift.

22. Radon: Kjøpte «inne klima måler» 26.10 2020 og tatt noen utskrifter av rapporten siden da - innlagt min pc. Konklusjonen av målt radon, luftfuktighet og temperatur - har i alle innsyn og rapporter vært: «Air qualitet is good» … og høyeste reg. Radon viser 48, men gjennomsnittet i de målte år er mye lavere. Farlig nivå er 100 +. Se vedlegg.

23. Vann- og avløp: 2014 – i samarbeid Løgstørveien 1 og 3 – ble vann og avløp gitt full renovering – med oppgraving av avløp, 4-toms støpte rør, og vannledning, 1-toms kobberrør. Det ble lagt nye separate avløpsrør fra begge hus i 110 mm plast, samt vannledning i 32 mm plastrør – til kommunal kumm 6776 (på baksiden av Løgstørveien 3. Se bekreftelse.) Min rett til grunn for vann- og avløp - er tinglest i skjøte for eiendommen – 01.07. 2013.

(Rana kommune renoverte fra kummen 6776 - noen år senere: Avløpet som var 6-toms støpte rør fra 1971 **– ble forbedret med «plaststrømpe». Vannledningen er derfor fortsatt 1-toms kobberrør fra 1971 fra kumm 6776 og til kumm i Kariåsveien ved innkjøringen til Løgstørveien**. (Jeg eier og kunde fikk kun en kort telefonorientering - dagen før arbeidet startet - fra Rana kommune v/ Bernhoff - om at firma ville foreta renovering av avløpet fra 6776 til hoved-ledningen i Kariåsveien – på denne måte.)

24. Pipe/ildsted: Rapport etter kontroll og feiing 07.01. 2025: Pipe – «Registrert 0 – ikke sot.» «Neste feiing planlegges utført i løpet av 07.01 2029 ..» «Kontroll avdekket ingen avvik» «Denne saken anses herved formelt avsluttet.» Likevel følgende tilføyelse: «Røykløp 2035, 1.sprekk i de to øverste elementer.». (Denne merknad må være uten betydning for brann-sikkerhet. Selv om merknaden er nevnt – så meldes det at neste kontroll eller feiing er 07.01 2029 - om 4 år.).

25, Faste årlige utgifter – H01 og H02:

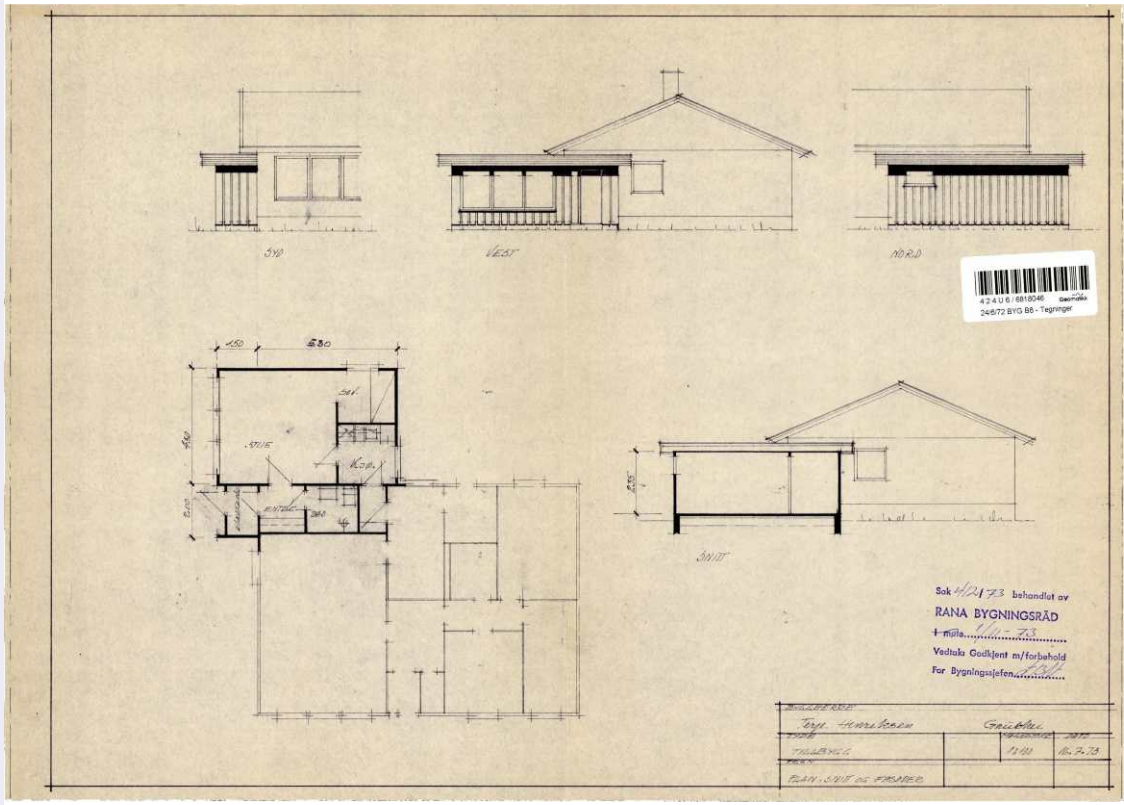
- Rana kommune , vann og avløp ….. kr. 15.520,53
- '' , avfalls gebyr ... „ 6.993,00
- „ , eiendomsskatt ….. „ 3.638,00
- IF- forsikring , husforsikring …. „ 7.072,00
- HK-HelgelandsKraft ……ca „ 12-15.000 (..men nå alene i H01 – ca. 10.000)
- ……
- Til sammen kr. 41151,53

ALTIBOX - Fiber/internett (1339 X 12) kr. 16.068,00.

«Gammel mann har gjort – så godt han kan» !

Mo i Rana, 22.09/28.09 2025.

Terje Henriksen – tlf. 909 45 341 --- e-post: thenrik4@online.no



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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

4 2 4 U A / 6818050 Geomatikk
24/6/72 BYG B1 - Ferdigattest

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Englia.
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Terje Henriksen.
Byggemelder	A/S Ranahus.
Ansvarshavende	Steinar Pettersen, Ytteren.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Rana bygningsvesen, den 1. juli 1971.

Bjarne Østerdal

Gjenpart:
Kommunekassen.
Ingeniørvesenet.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

RANA KOMMUNE
MO I RANA

BYGNINGSSJEFEN
SENTRALBORD 51 111 - POSTBOKS 14 - MYRAVEGEN 2

4 2 4 U 2 / 6818042 Geomatikk
24/6/72 BYG B1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr.1)

Arbeidssted	Løgstørvegen 1, Gruben
Arbeidets art	Nybygging.
Bygningens art	Våningshus - tilbygg.
Byggherre	Terje Henriksen.
Byggemelder	Terje Henriksen.
Ansvarshavende	Terje Henriksen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.
Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Gjenpart:
Kommunekassereren, her.
Ing.vesenet v/A. Sletbakk, her.

Rana bygningsvesen den 18.12.1974.

Bjarne Østerdal

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.

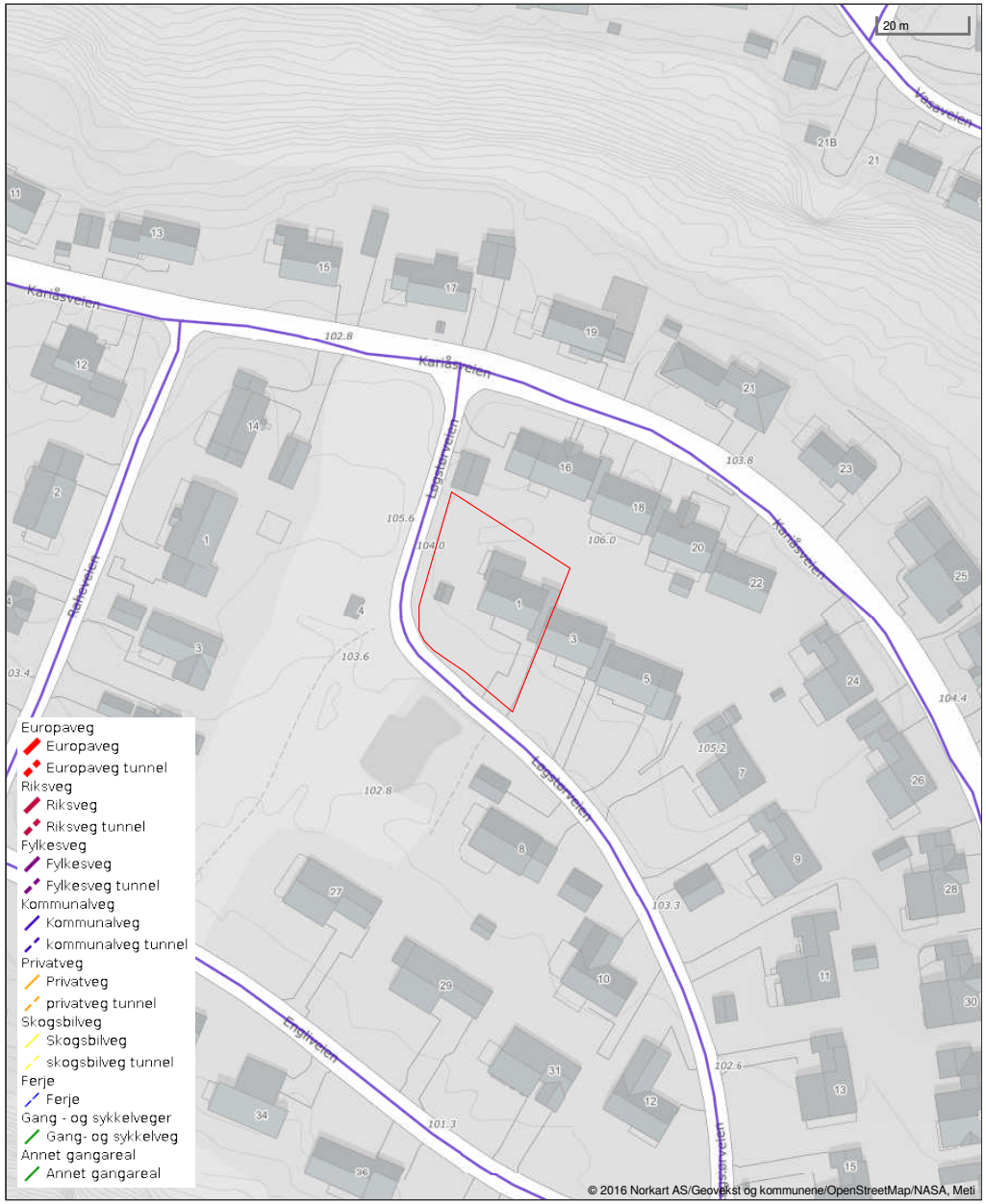
Er ikke arbeidet søknadspliktig?

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 24/385//



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.

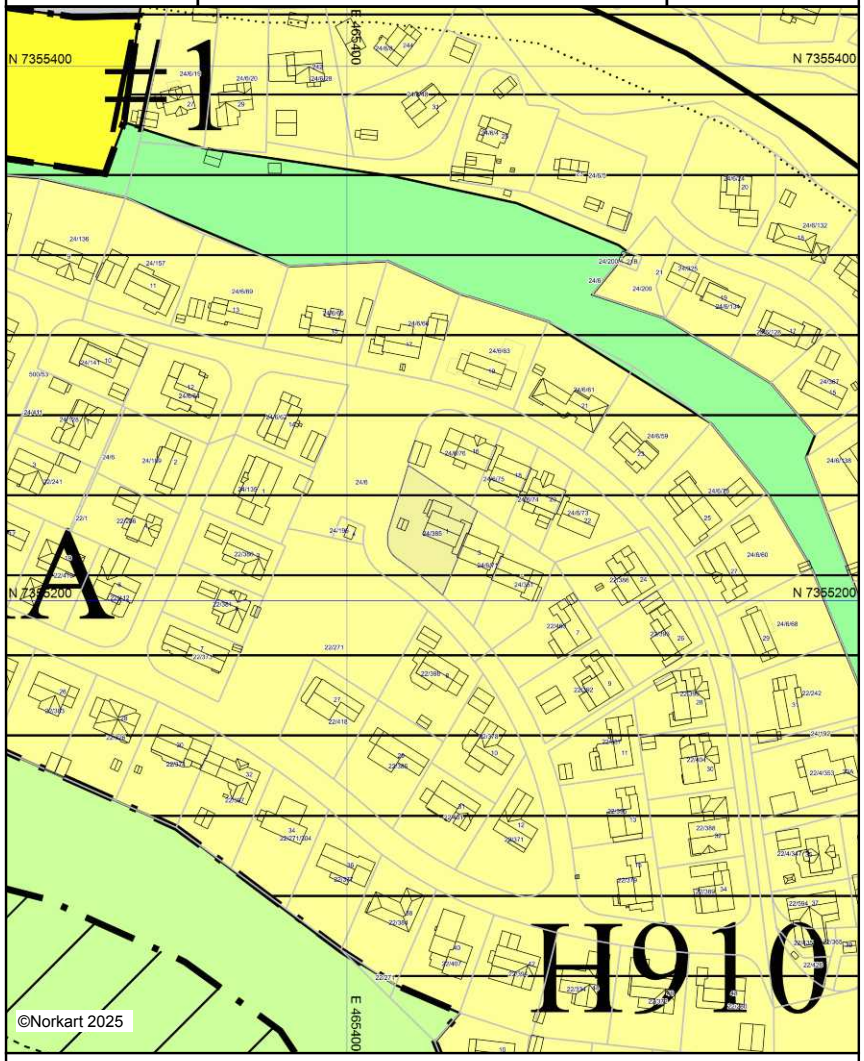
Kommuneplankart

Rana kommune

Eiendom: 24/385
Adresse: Løgstørveien 1
Dato: 10.09.2025
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.

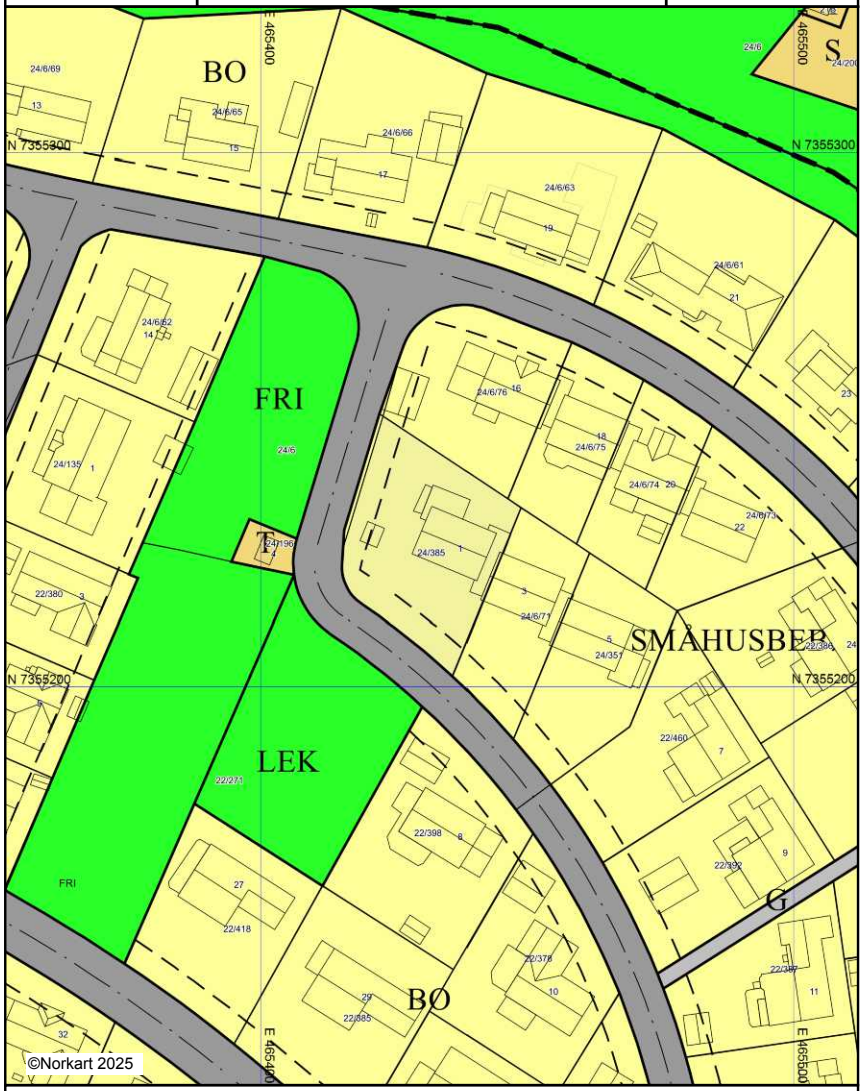
Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 24/385
Adresse: Løgstørveien 1
Dato: 10.09.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- område for særskilte anlegg
- Annet spesialområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 24/385
Adresse: Løgstørveien 1
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



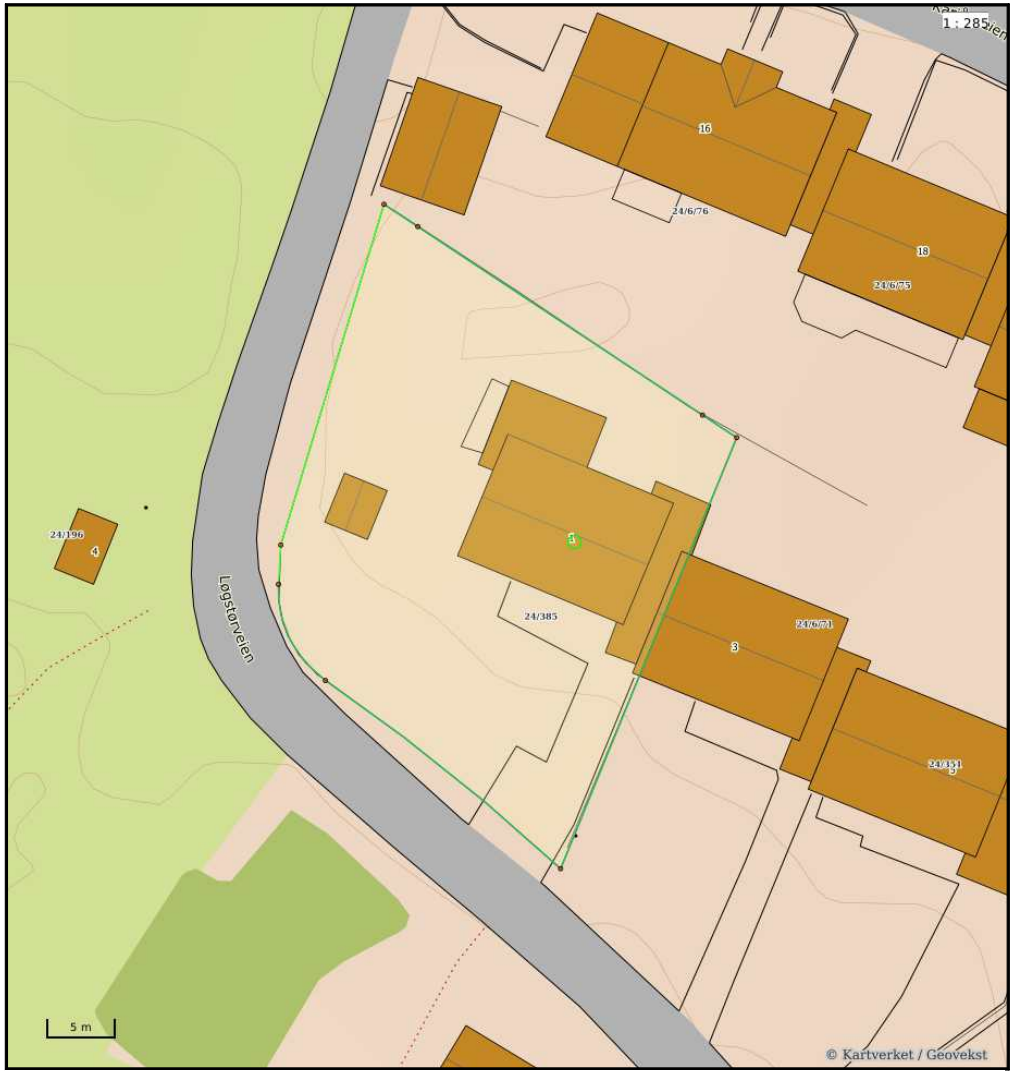
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	24	/	385	/	0	/	0



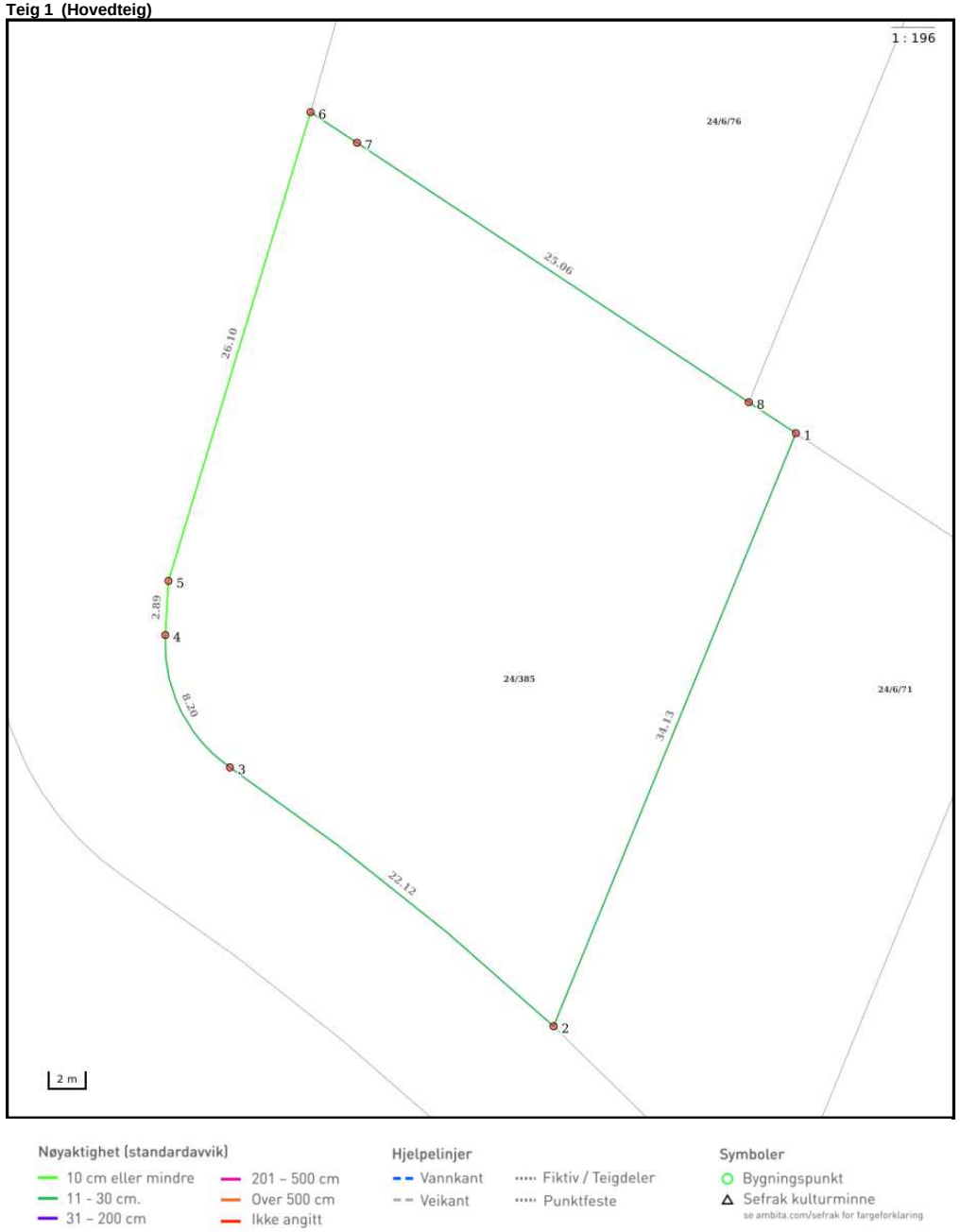
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 10.09.2025 10:15 – Sist oppdatert 10.09.2025 10:15

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 934,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 233,65	465 448,89	34,13m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 355 202,06	465 435,96	22,12m	Terrengmålt	13	-153,94	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 355 215,85	465 418,69	8,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 222,90	465 415,24	2,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 225,78	465 415,41	26,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 250,75	465 422,99	2,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 355 249,12	465 425,47	25,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 235,30	465 446,38	3,00m	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.

LØGSTØRVEIEN 1

Nabolaget Andersmoen/Kariåsen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gruben sykehjem Linje 1	**8 min** 0.7 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**11 min** 6.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**17 min**

SKOLER

Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	**21 min** 1.9 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	**9 min** 4.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**10 min** 4.8 km

> «Stille nabolag med lite trafikk, sentralt men samtidig litt utenfor byen. Trivelige naboer og nærmiljø»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

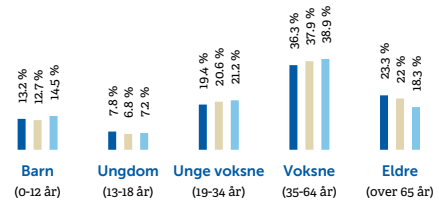
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Andersmoen/Kariåsen	1 011	412
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Englia barnehage (1-5 år) 64 barn	**7 min** 0.7 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 65 barn	**20 min** 1.8 km
Revelheia barnehage (1-5 år) 55 barn	**5 min** 2.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gruben PostNord	**20 min** 1.9 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	**5 min** 2 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

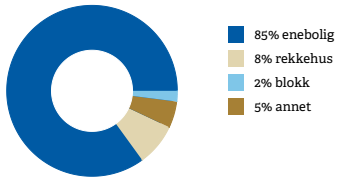
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Gruben/steinbakken grusbane Ballspill	**9 min** 0.8 km
Gammeljordet grusbane Ballspill	**17 min** 1.5 km
Feel24 Mo Gruben	**21 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**11 min**

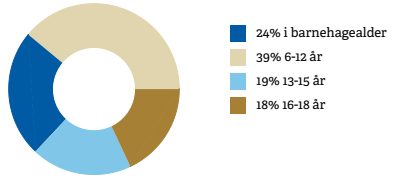
BOLIGMASSE



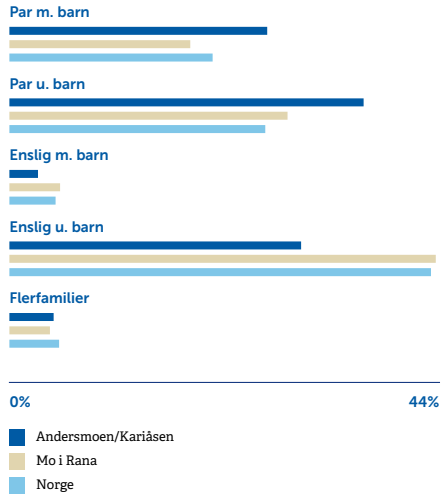
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	**11 min**
Apotek 1 Mo Handelspark	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

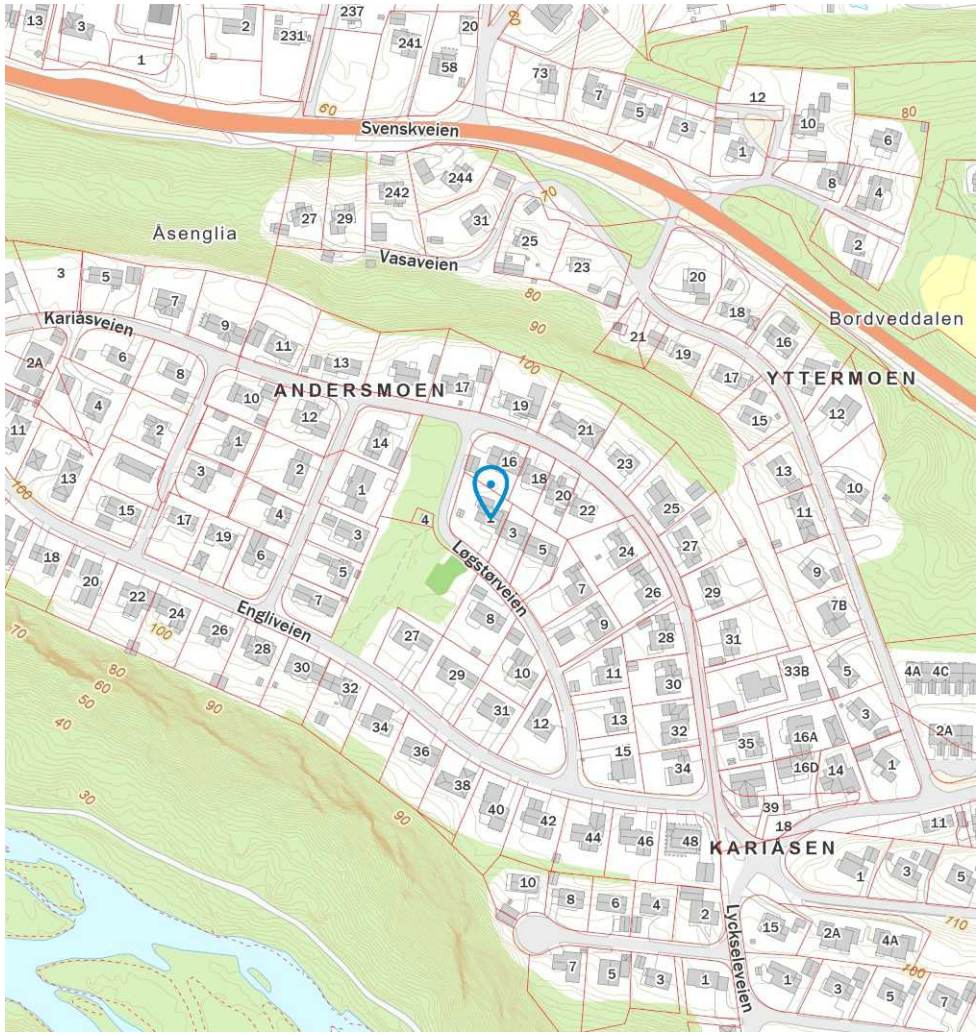


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

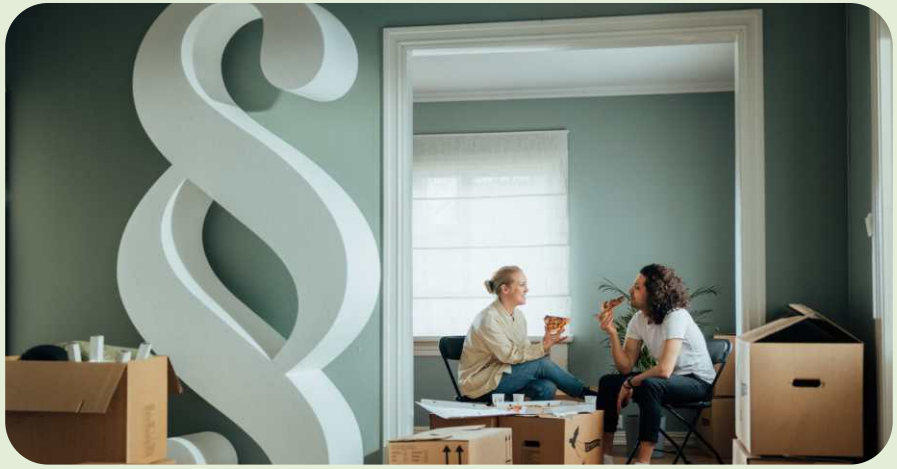
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250208 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Løgstørveien 1, 8610 Mo I Rana.
Gnr. 24, Bnr. 385, 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: 87250208
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2025

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no