

Velkommen til

Bannatynes vei 30, 8622 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bannatynes vei 30
8622 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 022 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	360 / 243 m²
Soverom	6

Energimerke D

Velkommen til Bannatynes vei 30!

En innholdsrik enebolig beliggende på en attraktiv og solrik tomt i det populære og familievennlige området på Mjølan. Her får du en sjelden kombinasjon av flott utsikt, rolige omgivelser og nærhet til både natur, skole og sentrum.

Boligen har en godkjent utleieenhet med egen inngang, som gir deg mulighet for stabile leieinntekter. Ideelt for deg som ønsker å redusere bokostnader eller sikre en ekstra inntekt i hverdagen.

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
Bannatynes vei 30, 8622 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 458, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 850 000,-
Omkostninger	kr	172 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 022 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 022 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 171 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
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 172 340,- 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 28 445.98,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik (gjelder for 2 boenheter):
Eiendomsskatt kr 8 124
Fastgeb vann kr 3 549,70
Fastgebyr avløp kr 4 291,8

Vanngeb areal kr 5 708,44
Avløpsgeb areal kr 6 782,04

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):
Feiing: kr. 761 pr. røykløp.
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Fyringsanlegg og feiing
Skorstein: Antall ildsteder: 1, Feiehyppighet: 4 år, sist feiet 16.11.2023.
Tilsyn med fyringsannlegg
Hyppighet 10.år, sist utført 01.01.2023.

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
2 x Renovasjon: kr 13 986,- pr. 2025
2 x 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: 243 m²
BRA - e: 117 m²
BRA totalt: 360 m²
TBA: 47 m²
GUA: 378.00 m²
ALH: 18.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Hovedetasje: BRA-i 95 kvm, BRA-e 25 kvm, TBA 37 kvm, GUA 120 kvm
Loftetasje: BRA-i 58 kvm, ALH 14 kvm GUA 72 kvm
Sokkelleilighet: BRA-i 90 kvm, BRA-e 7 kvm, TBA 10 kvm, GUA 97 kvm

Dobbelgarasje
1.etasje: BRA-e 52 kvm, GUA 52 kvm
Loftetasje: BRA-e 23 kvm, ALH 4 kvm, GUA 27 kvm

Redskapsbod: BRA-e 10 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
6
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasjen og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 093 m² på eiet tomt.
Terrassert opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass utenfor hovedboligen. Gruset parkeringsplass lengst vest på tomten ifm. sokkelleiligheten, som også disponerer en carport og under boligen.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
1995 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
Hovedetasje: Entré/vindfang, Trappegang, Bad/wc, Vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken (åpen løsning), Bod

Loftetasje:
Trappegang/mellomgang, Toalettrom, 3 soverom

Sokkelleilighet: Entré/gang, 2 soverom, Stue m/ spiseplass, Kjøkken, Bod, Bod m/ sluk, Bad/wc/vaskerom

I tillegg medfølger dobbelgarasje og en redskapsbod

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.

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.10.1995, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Etter byggeår er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje: Dagens vaskerom er på de godkjente bygningstegningene inntegnet som et soverom. Søknadspliktig endring ettersom man endrer et oppholdsrom til et rom som trenger våtromsstandard. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Loftetasje:
På de godkjente bygningstegningene er det inntegnet 4 soverom i loftsetasjen; to mot hver røstvegg mens det midtre rommet mot sørvest var en loftstue. I dag er det ett stort soverom mot hver røstvegg, mens opprinnelig loftstue er gjort noe mindre til fordel for en loftsgang, og benyttes i dag som et soverom. Ingen av disse bruksendringene er søknadspliktige da dette er endring innenfor samme kategori.

Sokkeletasje/kjelleretasje:
Stue og kjøkken som begge ligger inntil fasade sørøst har byttet plass. Dvs. de ble bygd slik selv om tegningen viste motsatt plassering av disse rommene. I likhet med endringene i loftsetasjen er heller ikke dette en søknadspliktig bruksendringene ettersom dette er innenfor samme kategori.

Utvendig/fasade:
- Vinterhage og rom for jacuzzi er ikke byggesøkt. Søknadspliktig oppføring. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dobbeltgarasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjens har i nyere tid blitt innredet med en hybelleilighet i loftsetasjen som inneholder; oppholdsrom m/ stue, hybelkjøkken og sovealkove samt bad/wc/vaskerom. Denne

bruksendringen er ikke byggesøkt Rana kommune. Nærmere undersøkelser anbefales. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Redskapsbod:
Det bemerkes at uthuset er plassert utenfor egen tomtegrense, dvs. på gnr 20 bnr 53 som eies av Mo Industripark AS. Det er gikk en muntlig avtale om å få den etablert der. Nærmere undersøkelse anbefales. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Hovedbolig
Kjøkken:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater. Merker i himling etter tidligere overskap.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
integrert koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og integrerte hvitevarer er fra 2019.
Mekanisk avtrekk fra 2019 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Kjøkken, sokkelleilighet:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter. Noe fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.
Laminerte benkeplater.
Laminat på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Bad/wc, hovedbolig:
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Baderommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte fra byggeår er plassert i knekott i loftsetasjen. For å slå på viften må mann sette inn en stikkontakt i skroget over koketoppen på kjøkkenet.
Naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Bad/wc/vaskerom, sokkelleilighet:
Gulvet er tekket med belegg med underliggende termostatstyrte varmekabler.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.
Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen og naturlig ventilasjon via luftespalter i døren.

Innvendige overflate hovedetasjen:
Gulv er tekket med laminat.
Gulvvarme: Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med tapet, malt tapet, malt panel og malte panelplater.
Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Sokkelleilighet:
Gulv er tekket med belegg.
Gulvvarme: Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.
Vegger er tekket med malt glassfiberstrie, malt tapet og malte flater.
Himling er tekket med malte plater.

Vannledninger:
Innvendig hovedstoppekran montert i bod med sluk i sokkelleiligheten.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Stakepunkt i sokkeletasjen.

Ventilasjon:
Hovedbolig: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc.

Sokkelleilighet: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
2 stk. varmtvannsberedere av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i bod med sluk i sokkelleiligheten.

Elektrisk anlegg:
Hovedbolig: El-skap plassert i entre/vindfang. Automatsikringer og måler.

Sokkelleilighet: El-skap plassert i entre/gang. Automatsikringer og måler.

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
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse fasade sørvest og nordvest: Råteskader i bærebjelker mot vest og svekkelser i to av søylene. Fuktgjennomslag i gulvet. Markplattingen i hagen fasade sørvest har svekkelser og skader.
- trapper: Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk på deler av repos.

Innvendig
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300
mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Våtrom, Hovedetasje, Vaskerom, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Spesialrom, Loftsetasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Våtrom, Sokkelleilighet, Bad/wc/vaskerom, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2
Utvendig
- taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Tidvis kan det oppstå isdannelser i kilrenner opplyser
eier. Stedvis takstein med skader i kirenner. Mose i taktekket.
- Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
- Vinduer: Det er avvik: Vinduer fra byggeår er slitte, samt enkelte vinduer har ytterligere svekkelser.
- Dører: Det er avvik: Hovedinngangsdør: Skade dørterskelen.
Terrassedør: Ingen merknader. Inngangsdør, sokkelleilighet: Døren er utvendig værslitt.
- Terrasse utenfor fasade sørøst: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Manglende gelender langs trappen.
- Hagestue og takoverbygget jacuzzi: Det er avvik: Tilbygget har noe vedlikeholdsbehov.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Hovedetasje: Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i
stuen. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasjen ble målt i det største soverommet (mot nordvest). Her var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 28 mm i hele rommet. I soverommet mot sørøst var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm
i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. I det minste soverommet (opprinnelig loftstue) var det ikke mulig å måle pga. mye lagring på gulvet.
Sokkeletasje:
- I sokkeletasjen var alle målinger tilfredsstillende og mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- trapper: Det er avvik:
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper. Det bemerkes at øverste opptrinn er høyere enn de andre opptrinnene.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber mot karm/terskel.
- Andre innvendige forhold: Det er avvik: Ved eventuell brann vil åpen isopor føre til giftig røyk.
- 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, Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende innvendig reguleringslokk på ventilen i den ene boden i sokkelleiligheten.
- 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 påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Få utført en kontroll av el-installasjonen.

- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.
- Tomteforhold, Forstøtningsmurer: Det er avvik: Muren er stedvis mosegrodd og har småskader.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.
- Våtrom, Hovedetasje, Bad/wc, Overflater vegger og himling: Det er avvik: Plater på vegger er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.
- Våtrom, Hovedetasje, Bad/wc, Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet har motfall (2mm) til sluk. 20 mm høydeforskjell mellom toppen av slukrist og
toppen av membran ved dørterskel.
- Våtrom, Hovedetasje, Bad/wc, Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom, Hovedetasje, Bad/wc, Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Ved befaring ble det registrert drypplekkasje fra avløpet på dusjkabinettet. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier. Toalettlokket er ikke tilpasset toalettet.
- Våtrom, Hovedetasje, Bad/wc, Ventilasjon: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet av brukstiden på avtrekksviften på knekottet er oppbrukt.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere.
Ja, Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av altan.

Hvilket år ble jobben fullført: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av utebod.

Hvilket år ble jobben fullført: 2001
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av garasje.

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

Ja, bygging av altan.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende.
Ja, leilighet i underetg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen. Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter. Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen. Ja, det er godkjent vi betaler for 2 enheter.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør vest og ark mot nordøst. Taket er tekket med betongtakstein.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2024 (montert i 2025) i bad/wc, vaskerom, soverom og stue (2 stk. i stuen). Øvrige vinduer er fra byggeår.
Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra byggeår i det ene soverommet. Øvrige rom har vinduer fra 2024 (montert i 2025).
Sokkelleilighet: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2013. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2024.
Inngangsdør, sokkelleilighet: Isolert teakdør fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Sammenhengende terrasse fasade sørvest og nordvest på 26,7 m2. Malt stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm. Gulvet er tekket med takpapp med overliggende teppebelegg. Adkomst via dør fra stue/kjøkken. Terrasse med utvendig adkomst ved fasade sørøst på 10,1 m2. Stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Markplatting fasade sørvest på ca. 10 m2. Trapp foran hovedinngangen i hovedetasje: Åpen trapp av galvanisert strekkmetall. Repos av tre med malt stående rekkverk.

Dobbelgarasje:
Betonggulv med grunnmurer av lettklinkerblokker Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.
Leddport med portåpner. Vinduer av tre med 1-lags glass i garasjerommet. Garasjen har en innredet loftsetasje som har utvendig adkomst. Trapp med repos utenfor fasade nordvest. Gulv og vegger er isolert med 20 cm isolasjon og vegger er isolert med 10 cm isolasjon opplyser eier. Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malt panel. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med oppvaskkum.

Bad/wc/Vaskerom:
Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malt panel. Servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt varmtvannsbereder fra 2023 er montert i baderommet.

Redskapsbod:
Bjelkelag av tre fundamentert dirkete mot grunnen. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Mjølan, ca. 4 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det frie utsynsforhold mot sør og vest - over
store deler av Mo i Rana og indre Ranfjorden. Eiendommen har gode lys- og solforhold samt kort vei til Mjølanstranda og turområder i nærmiljøet. Blant annet går det en tursti direkte fra parkeringsplassen på oversiden av boligen. Gangavstand til Polarsirkelen videregående
skole samt barnehage ca. 1 kilometer i fra. 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
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 m/ sokkeletasje har ferdigattest datert 18.10.1996. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dobbeltgarasjen i følge kommunen. Det foreligger en søknad om tillatelse for oppføring av garasjen datert 22.06.1999. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Hovedetasje: Hovedbolig: Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Sokkeletasje: Boligen blir varmet opp med elektrisitet. Gulvvarme: Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

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
Boligen består av to separate boenheter, hvor utleieenheten er godkjent av kommunen for både utleie og beboelse. Den nåværende leiekontrakten for utleieenheten er utløpt, men leietaker bor der enda og ønsker å fortsette leieforholdet. Leieinntektene er kr. 10.000,- pr mnd. Strøm betales utenom av leietaker.
Leiekontrakten er inngått som en tidsbestemt leiekontrakt, men siden den er utgått på dato er den da en tidsubestemt leiekontrakt. En tidsubestemt leiekontrakt gir leietaker sterkere vern mot oppsigelse og det kreves saklig grunn for oppsigelse av leiekontrakten. Kjøper overtar ansvar og risiko.

I tillegg finnes det en hybel over garasjen som i dag leies ut for kr 5.500 per måned. Denne enheten er ikke godkjent av kommunen for varig opphold. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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.

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Gullsmedvikodden
Planidentifikasjon: 2022
Ikrafttredelsesdato: 20.11.1962

Vei, vann og avløp
Hovedboligen har adkomst via offentlig vei.
Sokkelleiligheten har adkomst via privat stikkvei. Denne veiretten er ikke tinglyst. Kjøper overtar eventuell risiko, ansvar dette kan medføre.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 665 017,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 660 068,-.

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
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 eindommen. 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.
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
Wenche Olufsen

Heftelser og servitutter
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 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 3 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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 03-08-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 22.07.2025
Energiattest
Bygningstegninger, datert 24.10.1995
Ferdigattest, datert 18.10.1996.
Matrikkelrapport, datert 04.07.2025
Målebrev, datert 04.07.2025
Grunnkart, datert 04.07.2025
Kommuneplan, datert 04.07.2025
Reguleringsplan, datert 04.07.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 23.08.2021
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


30





















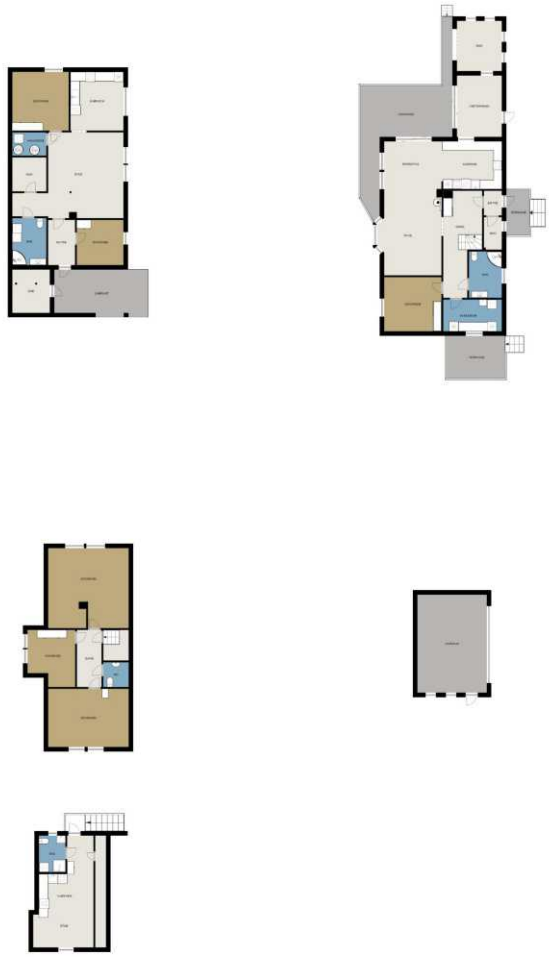








Plantegning



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/ godkjent sokkelleilighet
Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 458

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 03.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2370 **Referansenummer:** YV1505

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

dagottar@vet.no
411 11 466

BVN VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
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

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Renner og nedløp av plast fra byggeår.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.
Snøfanger montert på deler av taket mot sørvest.
Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør vest og ark mot nordøst.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår.

Vinduer:
Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2024 (montert i 2025) i bad/wc, vaskerom, soverom og stue (2 stk. i stuen). Øvrige vinduer er fra byggeår.
Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra byggeår i det ene soverommet. Øvrige rom har vinduer fra 2024 (montert i 2025).
Sokkelleilighet: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2013. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2024.
Inngangsdør, sokkelleilighet: Isolert teakdør fra byggeår.

Terrasser:
Sammenhengende terrasse fasade sørvest og nordvest på 26,7 m2. Malt stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm. Gulvet er tekket med takpapp med overliggende teppebelegg. Adkomst via dør fra stue/kjøkken.
Terrasse med utvendig adkomst ved fasade sørøst på 10,1 m2. Stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Markplatting fasade sørvest på ca. 10 m2.

Trapp foran hovedinngangen i hovedetasje: Åpen trapp av galvanisert strekkmetall. Repos av tre med malt stående rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat.
Gulvvarme:
- Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
- Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med tapet, malt tapet, malt panel og malte panelplater.
Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Sokkelleilighet:
Gulv er tekket med belegg.
Gulvvarme:
- Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

Vegger er tekket med malt glassfiberstrie, malt tapet og malte flater.
Himling er tekket med malte plater.

Gulv/etasjeskille av isolert trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.

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

Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.
Sotluke montert i sokkelleilighet.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn fra byggeår i stuen i hovedetasjen.
Pipen ble sist feiet i 2023.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i soverommet mot øst.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt stående gelender og malt veggmonterte håndløpere.

Malte formepressede speildører og malte heltre speildører.

Åpen isopor i bod med utvendig adkomst i sokkeletasjen.

Det bemerkes at enkelte rom hadde noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av lagring/snekkerarbeider.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom, hovedbolig:
Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med malte plater.
Skylllekum av stål med ett-greps blandebatteri
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/wc, hovedbolig:
Baderommet ble sist pusset opp i ca. 2015. Da ble det lagt nytt gulv og veggplater. Veggplatene ble montert av eier. Belegget ble lagt av Beleggsenteret AS.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Baderommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte fra byggeår er plassert i knekott i loftsetasjen. For å slå på viften må mann sette inn en stikkontakt i skroget over koketoppen på kjøkkenet.
Naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.

Bad/wc/vaskerom, sokkelleilighet:
Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med belegg med underliggende termostatstyrte varmekabler.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.
Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen og naturlig ventilasjon via luftespalter i døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken, hovedbolig:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater. Merker i himling etter tidligere overskap.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
integrert koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og integrerte hvitevarer er fra 2019.
Mekanisk avtrekk fra 2019 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Kjøkken, sokkelleilighet:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter. Noe fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.
Laminerte benkeplater.
Laminat på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, loftsetasje:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i bod med sluk i sokkelleiligheten.
Avløpsrør av plast. Stakepunkt i sokkeletasjen.

Ventilasjon:
Hovedbolig: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc.
Sokkelleilighet: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fuji Electric fra 2015 i stuen i hovedetasjen. Motor på innedelen ble skifte i ca. 2022.
2 stk. varmtvannsberedere av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i bod med sluk i sokkelleiligheten.

El-anlegg, hovedbolig:
El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

El-anlegg, sokkelleilighet:
El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på sandmasser.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av thermomur.
Eldre forstøtningemur på tomten av betongblokker.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.10.1995, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Etter byggeår er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Dagens vaskerom er på de godkjente bygningstegningene inntegnet som et soverom. I utgangspunktet er det ikke søknadspliktig å bruksendre fra såkalt hoveddel til hoveddel. Men her endrer man et oppholdsrom til et rom som krever våtromsstandard, noe som krever søknad og tillatelse fra kommunen.

Loftsetasje:
- På de godkjente bygningstegningene er det inntegnet 4 soverom i loftsetasjen; to mot hver røstvegg mens det midtre rommet mot sørvest var en loftstue. I dag er det ett stort soverom mot hver røstvegg, mens opprinnelig loftstue er gjort noe mindre til fordel for en loftsgang, og benyttes i dag som et soverom. Ingen av disse bruksendringene er søknadspliktige da dette er endring innenfor samme kategori (hoveddel til hoveddel).

Sokkeletasje/kjelleretasje:
- Stue og kjøkken som begge ligger inntil fasade sørøst har byttet plass. Dvs. de ble bygd slik selv om tegningen viste motsatt plassering av disse rommene. I likhet med endringene i loftsetasjen er heller ikke dette en søknadspliktig bruksendringene ettersom dette er innenfor samme kategori (hoveddel til hoveddel).

Utvendig/fasade:
- Vinterhage og rom for jacuzzi er ikke byggesøkt.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige endringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke utstedt ferdigattest på garasjen.
Garasjens har i nyere tid blitt innredet med en hybelleilighet i loftsetasjen som inneholder; oppholdsrom m/ stue, hybelkjøkken og sovealkove samt bad/wc/vaskerom. Denne bruksendringen er ikke byggesøkt Rana kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

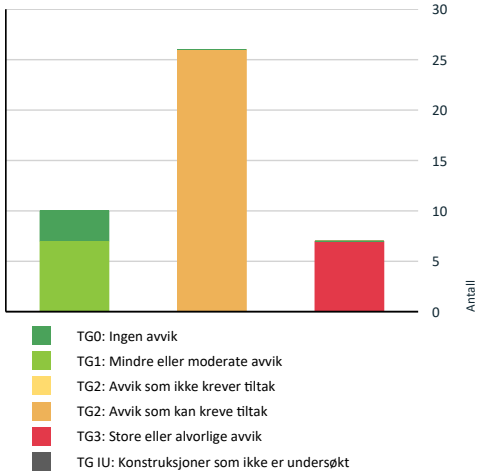
Det bemerkes at uthuset er plassert utenfor egen tomtegrense, dvs. på gnr 20 bnr 53 som eies av Mo Industripark AS.
Nærmere undersøkelser anbefales med godkjenning av dagens plassering.

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

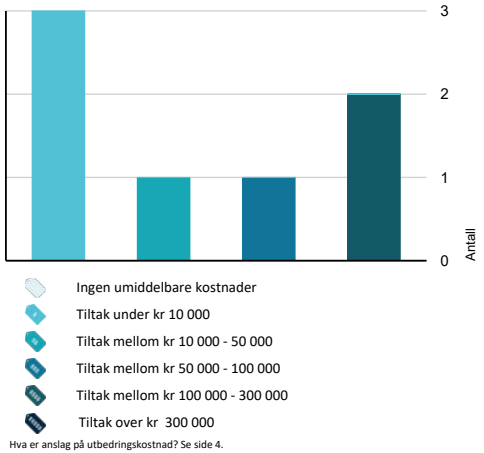
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse fasade sørvest og nordvest: Råteskader i bærebjelker mot vest og svekkelser i to av søylene. Fuktgjennomslag i gulvet.

Markplattingen i hagen fasade sørvest har svekkelser og skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på deler av repos.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkelleilighet > Bad/wc/vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tidvis kan det oppstå isdannelser i kilrenner opplyser eier.
Stedvis takstein med skader i kirenner.
Mose i taktekket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er slitte, samt enkelte vinduer har ytterligere svekkelser.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade dørterskelen.
Terrassedør: Ingen merknader.
Inngangsdør, sokkelleilighet: Døren er utvendig værslitt.

Utvendig > Terrasse utenfor fasade sørøst Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende gelender langs trappen.

Utvendig > Hagestue og takoverbygget jacuzzi Gå til side

Det er avvik:

Tilbygget har noe vedlikeholdsbehov.

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.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Hovedetasje:
- Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i stuen. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasjen ble målt i det største soverommet (mot nordvest). Her var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 28 mm i hele rommet. I soverommet mot sørøst var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. I det minste soverommet (opprinnelig loftstue) var det ikke mulig å måle pga. mye lagring på gulvet.

Sokkeletasje:
- I sokkeletasjen var alle målinger tilfredsstillende og mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.
Det bemerkes at øverste opptrinn er høyere enn de andre opptrinnene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm/terskel.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Ved eventuell brann vil åpen isopor føre til giftig røyk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende innvendig reguleringslokk på ventilen i den ene boden i sokkelleiligheten.

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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Hovedbolig:
El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkelleilighet:
El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme: Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Muren er stedvis mosegrodd og har småskader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har motfall (2mm) til sluk.
20 mm høydeforskjell mellom toppen av slukrist og toppen av membran ved dørterskel.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert drypplekkasje fra avløpet på dusjkabinettet. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.
Toalettlokket er ikke tilpasset toalettet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet av brukstiden på avtrekksviften på knekottet er oppbrukt.

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 noen oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Dette i form av utskiftning av enkelte vinduer samt innstallasjon av varmepumpe. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GODKJENT SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1995

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 12.06.1995, fikk igangsettingstillatelse 22.01.1996 og fikk utstedt ferdigattest 18.10.1996.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel 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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

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

Tidvis kan det oppstå isdannelser i kilrenner opplyser eier.
Stedvis takstein med skader i kirenner.
Mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Skadde stein ved kilrenner



Mønestein med noe forskyvning.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast fra byggeår.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
En luftehatt på taket.
Snøfanger montert på deler av taket mot sørvest.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av pipebeslag



Noe skjevheter i pipebeslaget

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.



Kontroll av ytterkledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør vest og ark mot nordøst.



Inspeksjon av knekott. Deler av knekott hadde noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av lagring.



Måling av isolasjonen i taket

TG 2 Vinduer

Hovedetasje:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 2024 (montert i 2025) i bad/wc, vaskerom, soverom og stue (2 stk. i stuen). Øvrige vinduer er fra byggeår.
Loftsetasje:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra byggeår i det ene soverommet. Øvrige rom har vinduer fra 2024 (montert i 2025).

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er slitte, samt enkelte vinduer har ytterligere svekkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer fra byggeår må påregnes, utskiftning av enkelte vinduer bør vurderes.

Tilstandsrapport



Svekkelser i soveromsvinduer fasade sørvest i loftsetasjen.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2013. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2024.
Inngangsdør, sokkelleilighet: Isolert teakdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade dørterskelen.
Terrassedør: Ingen merknader.
Inngangsdør, sokkelleilighet: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedetasje:
- Sammenhengende terrasse fasade sørvest og nordvest på 26,7 m2. Malt stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm. Gulvet er tekket med takpapp med overliggende teppebelegg. Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

Sokkeletasje:
- Markplatting fasade sørvest på ca. 10 m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse fasade sørvest og nordvest: Råteskader i bærebjelker mot vest og svekkelser i to av søylene. Fuktgjennomslag i gulvet.

Markplattingen i hagen fasade sørvest har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse: Utskiftning av råteskadd trevirke må påregnes. Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde.

Markplatting: Gjenoppbygging av platting bør påregnes.

Dette er vanskelig å kostnadsestimere.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport



Råteskader i bærebjelker.



Svekkelser i to av søylene.



Fuktgjennomslag i gulvet



Plattingen er moden for utskiftning.

TG 2 Terrasse utenfor fasade sørøst

Terrasse med utvendig adkomst ved fasade sørøst på 10,1 m2. Stående rekkverk av PVC med en høyde på 90 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende gelender langs trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av gelender langs trapp bør vurderes.
Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde.



Terrasse utenfor fasade sørøst



Manglende gelender ved trappen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen i hovedetasje:
Åpen trapp av galvanisert strekkmetall. Repos av tre med malt stående rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på deler av repos.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp foran hovedinngangsdøren i hovedetasjen.

TG 2 Hagestue og takoverbygget jacuzzi

Vinterhage på 13,97 m2 og rom for jacuzzi på 10,95 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilbygget har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.


Hagestue og takoverbygget jacuzzi.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Sokkelleilighet:
Gulv er tekket med belegg.
Gulvvarme: Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport

Himling er tekket med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av isolert trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.

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.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Hovedetasje:
- Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i stuen. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasjen ble målt i det største soverommet (mot nordvest). Her var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 28 mm i hele rommet. I soverommet mot sørøst var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. I det minste soverommet (opprinnelig loftstue) var det ikke mulig å måle pga. mye lagring på gulvet.
Sokkeletasje:
- I sokkeletasjen var alle målinger tilfredsstillende og mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig. Men ved senere oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.


Åpen isolasjon i den ene boden i sokkelleiligheten.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.
Sotluke montert i sokkelleilighet.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn fra byggeår i stuen i hovedetasjen.

Pipen ble sist feiet i 2023.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Kontroll av sotluken.


Vedovn i stuen i hovedetasjen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene har belegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i soverommet mot øst.


Hulltaking utført i soverommet.


Det bemerkes at yttervegger under terreng er isolert med isopor.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Malt stående gelender og malt veggmonterte håndløpere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.
Det bemerkes at øverste opptrinn er høyere enn de andre opptrinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport


Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

TG 2 Innvendige dører

Malte formepressede speildører og malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Åpen isopor i bod med utvendig adkomst i sokkeletasjen.
Det bemerkes at enkelte rom hadde noe begrenset inspeksjonsmuligheter på grunn av lagring/snekkerarbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved eventuell brann vil åpen isopor føre til giftig røyk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Isopor bør pusses inn tilfredsstillende.


Åpen isopor i bod.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble sist pusset opp i ca. 2015. Da ble det lagt nytt gulv og veggplater. Veggplatene ble montert av eier. Belegget ble lagt av Beleggsenteret AS.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.



Det er ikke tettet ved rørgjennomføringer i vegg.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har motfall (2mm) til sluk.
20 mm høydeforskjell mellom toppen av slukrist og toppen av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport

Plastsluk fra byggeår i gulvet under dusjkabinettet.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Utskiftning av sluk bør påregnes ved fremtidig renovering av baderommet.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert drypplekkasje fra avløpet på dusjkabinettet. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.
Toalettlokket er ikke tilpasset toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av toalettlokk bør vurderes.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte fra byggeår er plassert i knekott i loftsetasjen. For å slå på viften må mann sette inn en stikkontakt i skroget over koketoppen på kjøkkenet.
Naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet av brukstiden på avtrekksviften på knekottet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av avtrekksviften bør påregnes på sikt, eventuelt montere en avtrekksvifte som ledes ut av ytterveggn i stedet.



Avtrekksvifte i knekott.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.



Hulltaking utført fra tilstøtende trappegang

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Enkel beskrivelse:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med malte plater.

Skylllekum av stål med ett-greps blandebatteri
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport



Vaskerom fra byggeår.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SOKKELLEILIGHET > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med belegg med underliggende termostatstyrte varmekabler.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.
Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen og naturlig ventilasjon via luftespalter i døren.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc/vaskerom i sokkelleiligheten.



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert

SOKKELLEILIGHET > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater. Merker i himling etter tidligere overskap.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
integrert koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og integrerte hvitevarer er fra 2019.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.


Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra 2019 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.


Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter. Noe fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.
Laminerte benkeplater.
Laminat på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport


Kontroll av vanntrykk og avrenning.


Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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


Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i bod med sluk i sokkelleiligheten.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i sokkeletasjen.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.


Kontroll av røropplegg i sokkeletasjen.

TG 2 Ventilasjon

Hovedbolig:
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc.
Sokkelleilighet:
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende innvendig reguleringslokk på ventilen i den ene boden i sokkelleiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport


Manglende reguleringslokk på ventil i bod i sokkelleiligheten

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fuji Electric fra 2015 i stuen i hovedetasjen.
Motor på innedelen ble skifte i ca. 2022.

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
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannsberedere av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra byggeår, plassert i bod med sluk i sokkelleiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Utskiftning av varmtvannsberedere må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 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 plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkelleilighet:
El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme: Varmekabler fra byggeår i samtlige rom foruten soverommene og bodene.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   El-installasjone på kjøkkenet er fra 2019. El-arbeiden ble utfør t av fagfolk men ikke via firma. Samsvareerklæringer foreligger ikke.
   El-tilkobling for Jazzusi ble utført av fagfolk men ikke via firma.
3. 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?
   Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 28.11.2016. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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?
    Ja El-installasjon av nyere dato mangler samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Få utført en kontroll av el-installasjonen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet i sokkelleiligheten.



Kontroll av el-skapet i hovedetasjen.



Skadet belysning i himling i det ene soverommet i loftsetasjen.

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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på sandmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av thermomur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden.

TG 2 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningemur av betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Muren er stedvis mosegrodd og har småskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer bør vurderes.



Forstøtningsmur av betongblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

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

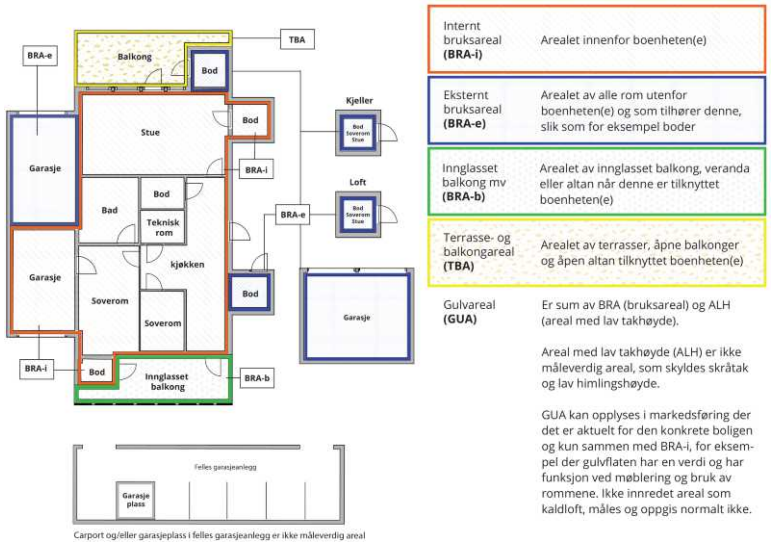
Hva er måleverdig areal?

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

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	95	25		120	37		120
Loftsetasje	58			58		14	72
Sokkelleilighet	90	7		97	10		97
SUM	**243**	**32**			**47**	**14**	**289**
SUM BRA	**275**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/vindfang, Trappegang, Bad/wc, Vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken (åpen løsning), Bod	Vinterhage, Rom m/ jacuzzi	
Loftsetasje	Trappegang/mllomgang, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Sokkelleilighet	Entré/gang, Soverom 1, Stue m/ spiseplass, Kjøkken, Soverom 2, Bod, Bod m/ sluk, Bad/wc/vaskerom	Bod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Sammenhengende terrasse fasade sørvest og nordvest på 26,7 m2.
Terrasse med utvendig adkomst ved fasade sørøst på 10,1 m2.
Markplatting fasade sørvest på ca. 10 m2.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at 13,52 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

BRA-e (eksternt bruksareal):
Hovedetasje: Vinterhage på 13,97 m2 og rom for jacuzzi på 10,95 m2.
Sokkeletasje: Sportsbod på 6,7 m2.

Carport i tilknytning sokkeletasjen:
Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes likevel at carporten har et areal under tak på ca. 19,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.10.1995, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.
Etter byggeår er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Dagens vaskerom er på de godkjente bygningstegningene inntegnet som et soverom. I utgangspunktet er det ikke søknadspliktig å bruksendre fra såkalt hoveddel til hoveddel. Men her endrer man et oppholdsrom til et rom som krever våtromsstandard, noe som krever søknad og tillatelse fra kommunen.

Loftsetasje:
- På de godkjente bygningstegningene er det inntegnet 4 soverom i loftsetasjen; to mot hver røstvegg mens det midtre rommet mot sørvest var en loftstue. I dag er det ett stort soverom mot hver røstvegg, mens opprinnelig loftstue er gjort noe mindre til fordel for en loftsgang, og benyttes i dag som et soverom. Ingen av disse bruksendringene er søknadspliktige da dette er endring innenfor samme kategori (hoveddel til hoveddel).

Sokkeletasje/kjelleretasje:
- Stue og kjøkken som begge ligger inntil fasade sørøst har byttet plass. Dvs. de ble bygd slik selv om tegningen viste motsatt plassering av disse rommene. I likhet med endringene i loftsetasjen er heller ikke dette en søknadspliktig bruksendringene ettersom dette er innenfor samme kategori (hoveddel til hoveddel).

Utvendig/fasade:
- Vinterhage og rom for jacuzzi er ikke byggesøkt.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige endringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger 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

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:

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		52		52			52
Loftsetasje		23		23		4	27
SUM		**75**				**4**	**79**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom (dobbelgarasje)	
Loftsetasje		Oppholdsrom m/ stue, hybelkjøkken og sovealkove, Bad/wc/vaskerom	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 4,2 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke utstedt ferdigattest på garasjen.
Garasjens har i nyere tid blitt innredet med en hybelleilighet i loftsetasjen som inneholder; oppholdsrom m/ stue, hybelkjøkken og sovealkove samt bad/wc/vaskerom. Denne bruksendringen er ikke byggesøkt Rana kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er over 50 m2 og det er da krav til minst 8 meter avstand til nærmeste bygg, alternativt ha et brannskille som tilsvarer minimum EI 60 (B60). Vegger og etasjeskille skal tette mot eksosgjennomgang til øvrige rom i bygget (slik som den innredede hybelen på loftet). Skillekonstruksjonen skal også har tilfredsstille minimum EI 60 (B60).
Takstingeniører besitter ingen dokumentasjon på at dette er tilfredsstillende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Takstingeniøren er ikke kjent med årstallet for den innredede loftsetasjen i garasjen. Ei heller ikke kjent med om arbeidene er utført av fagfolk/firma.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I og med at hybelleiligheten på garasjeloftet ikke er byggesøkt/godkjent, er svaret JA på dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det bemerkes at uthuset er plassert utenfor egen tomtegrense, dvs. på gnr 20 bnr 53 som eies av Mo Industripark AS. Nærmere undersøkelser anbefales med godkjenning av dagens plassering.

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/ godkjent sokkelleilighet	230	13
Dobbelgarasje	23	52
Redskapsbod	0	10

Kommentar

Enebolig m/ godkjent sokkelleilighet

S-rom:
Hovedetasje: Bod.
Sokkeletasje: 2 boder hvorav den ene har sluk.

Dobbelgarasje

Redskapsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Wenche Olufsen	Kunde
	Harry Olufsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	458		0	1093.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bannatynes vei 30

Hjemmelshaver
Wenche Ugelstad Olufsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Mjølan, ca. 4 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det frie utsynsforhold mot sør og vest - over store deler av Mo i Rana og indre Ranfjorden. Eiendommen har gode lys- og solforhold samt kort vei til Mjølanstranda og turområder i nærmiljøet. Blant annet går det en tursti direkte fra parkeringsplassen på oversiden av boligen. Gangavstand til Polarsirkelen videregående skole samt barnehage ca. 1 kilometer i fra.
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

Hovedboligen har adkomst via offentlig vei.
Sokkelleiligheten har adkomst via privat stikkvei.

Tilknytning vann

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

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Gullsmedvikodden
Planidentifikasjon: 2022
Ikrafttredelsesdato: 20.11.1962

Om tomten

Terrassert opparbeidet tomt med plen.
Asfaltert innkjørsel og gårdsplass utenfor hovedboligen.
Gruset parkeringsplass lengst vest på tomten ifm. sokkelleiligheten, som også disponerer en carport og under boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/yttervegger av thermomur.
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør vest og ark mot nordøst.
Taket er tekket med betongtakstein.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1996, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med dobbelgarasje og et uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
6 660 068	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
250 000	1996	Annet	Kjøp av tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		15 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Dobbelgarasje m/ hybel på loftet

Byggeår
1999

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent 22.06.1999, fikk igangsettingstillatelse 11.08.1999 og registrert tatt i bruk 17.12.2004.

Standard
Alminnelig god standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av lettklinkerblokker
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.
Leddport med portåpner.
Vinduer av tre med 1-lags glass i garasjerommet.

Garasjen har en innredet loftsetasje som har utvendig adkomst. Trapp med repos utenfor fasade nordvest.
Gulv og vegger er isolert med 20 cm isolasjon og vegger er isolert med 10 cm isolasjon opplyser eier.
Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malt panel.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Kjøkkeninnredning med oppvaskkum.
Bad/wc/Vaskerom:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malt panel.
Servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt varmtvannsbereder fra 2023 er montert i baderommet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Fuktmerker i himling i garasjerommet (ved rørgjennomføring fra loftsetasjen).

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

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Se "lovlighetspunktet".

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod m/ innlagt strøm.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert dirkete mot grunnen.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.

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	07.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæringsskjema	22.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	04.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	71	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	28.11.2016	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	24.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	24.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	24.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	03.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi AS	03.08.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2025	
2	03.08.2025	
3	03.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 458
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: 30.07.2025
Vår ref.: Geir Arne Nilsen **Saksnummer: 114393**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bannatynes vei 30, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde:	OLUFSEN WENCHE UGELSTAD
Målernummer:	6970631403276642
Anlegget ble sist kontrollert:	28.11.2016
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

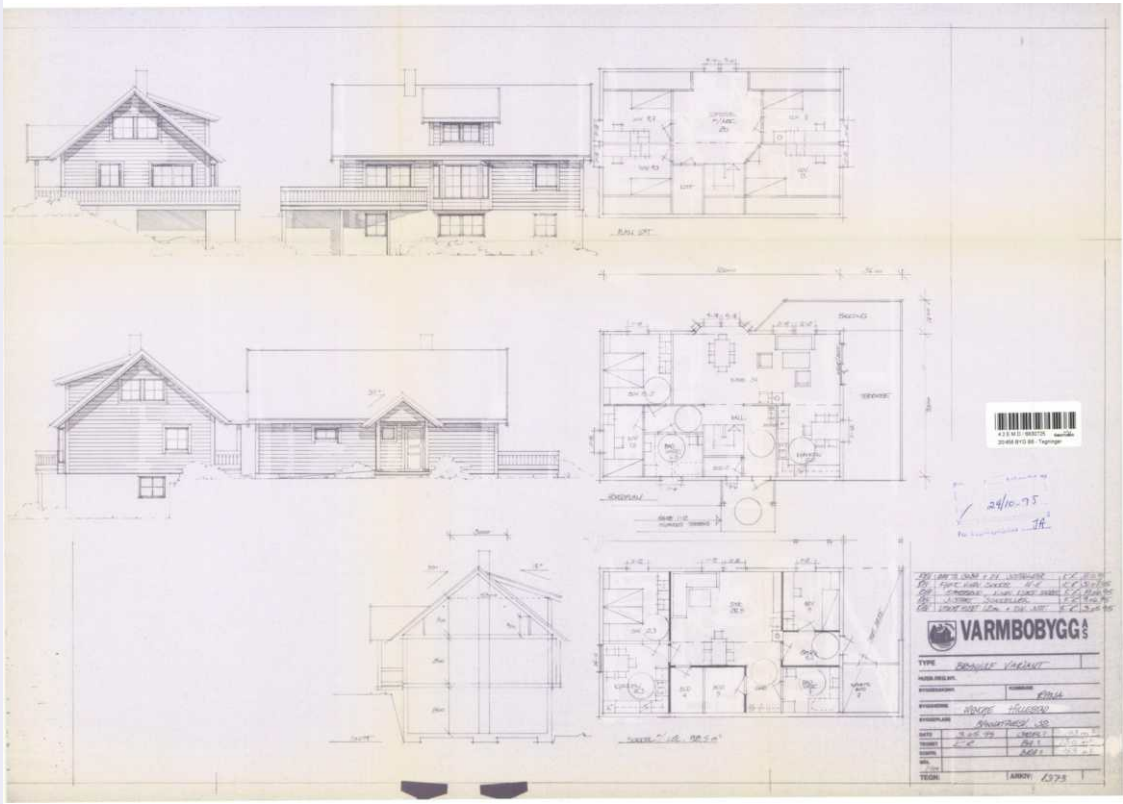
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

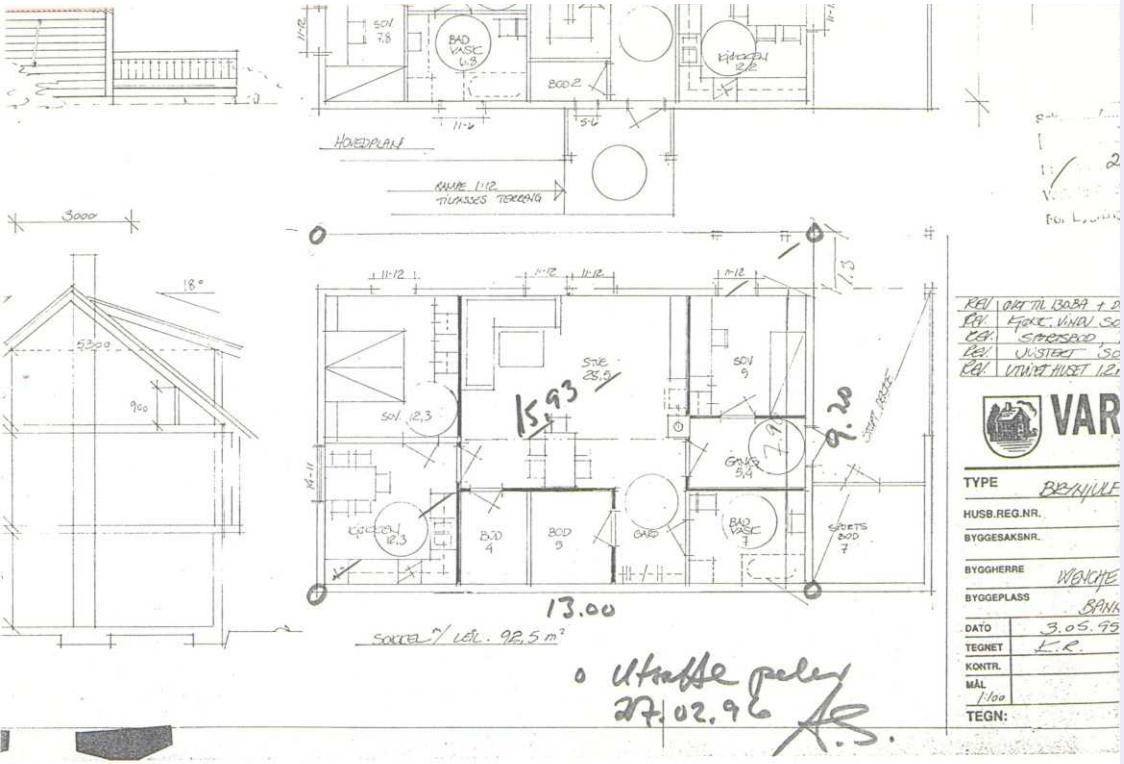
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

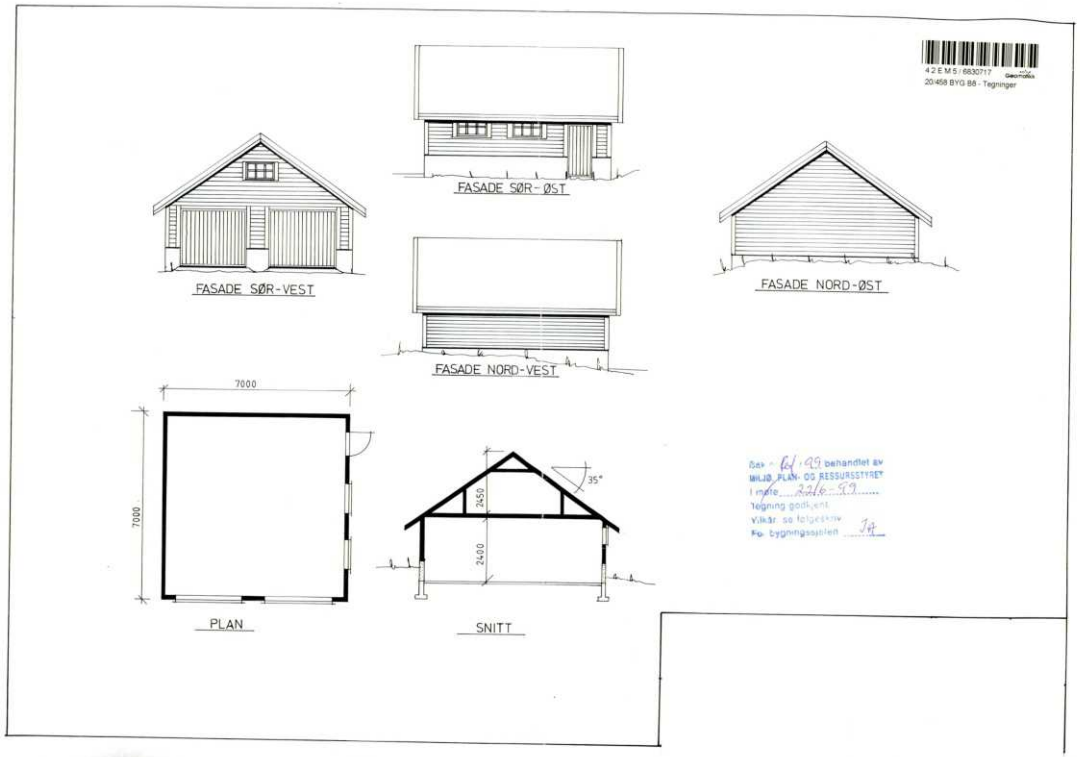
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

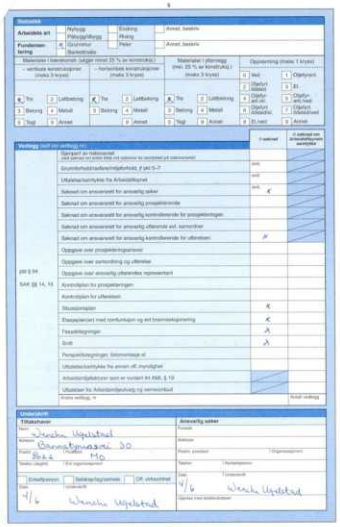
Geir Arne Nilsen
Senioringeniør





0 Utstilte gulv
27.02.96 K.S.







Veiledning til utfylling av søknaden

Søknadsblanketten brukes dersom ansvarlig søker og/eller tiltakshaver ønsker en ett-trinns saksbehandling i kommunen for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93. Blanketten brukes også ved søknad om enkle tiltak etter § 95 b, og ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke for bygg med eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

Evt samtykke fra Arbeidstilsynet må senest foreligge når kommunen gir tillatelse til igangsetting.

Forhåndskonferanse mellom søker, tiltakshaver, kommunen og evt andre berørte parter bør benyttes. Her kan nærmere rammer og innhold i tiltaket avklares, bl a hvilken dokumentasjon kommunen trenger. Kommunen vil kunne gjøre rede for evt spesielle forhold som må med i dokumentasjonen og/eller være gjenstand for kontroll.

De ansvarlige godkjennes etter særskilt søknad. Blankett 5161 **Søknad om godkjenning av foretak** og NBR-blankett 5162 **Søknad om ansvarsrett** brukes til dette. Den siste benyttes for å søke om ansvarsrett for det aktuelle tiltaket.

NBR-blankett 5140 **Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse** og NBR-blankett 5141 **Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse** er tilleggshjelpemidler som gir oversikter over samtlige ansvarsområder i saken.

Side 1
Dersom prosjekteringen ikke er fullført i henhold til ansvarsoppgaven, må kompenserende tiltak beskrives i kontrollplanen. Dette kan bl a være miljøplanplan eller uavhengig kontroll.

Side 2
Punkt 5, 6 og 7, *grunnforhold, radons og miljøforhold*: Beskriv kompenserende tiltak dersom det ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kompenserende tiltak kan bl a være støyskjerming, isolering og stabilisering. Selv om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, kan det allikevel være aktuelt med dokumentasjon. Dette bør avklares i forhåndskonferansen.

Under punkt 12, *situasjonsplan*, skal opplysningene presenteres slik at de kan tilpasses offentlig kartverk.

Side 3
Gjør rede for hvilke forutsetninger som legges til grunn for prosjekteringen, og om det er metoder fra veiledningen til TEK eller anerkjente metoder som velges.

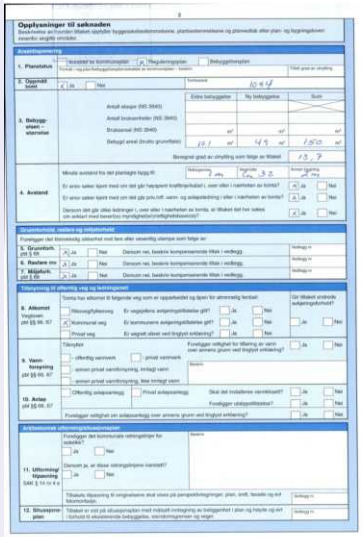
Ved *søknad om enkle tiltak* etter pbl § 95 b, jf SAK § 16, skal skriftlig samtykke fra naboer vedlegges. Tiltaket må være i samsvar med bestemmelser i lov, forskrift og evt planbestemmelser. Ved søknad om enkle tiltak, forutsettes det at tillatelse fra annen myndighet ikke er påkrevet. Hvis det derimot må innhentes slik tillatelse fra annen myndighet, må tiltaket behandles etter pbl § 93.

Side 4
Fylles ut dersom det søkes om Arbeidstilsynets samtykke. Det er av stor betydning at prosessen med samtykke fra Arbeidstilsynet skjer parallelt med søknadsbehandlingen hos bygningsmyndighetene.

Side 5
Oversikt over vedlegg som skal følge søknaden til kommunen, og evt til Arbeidstilsynet om det søkes om samtykke derfra. Legg ved utfallet fra Arbeidsmiljøutvalg og vernerombud dersom det er klart hvilken arbeidsgiver/arbeidsplass som skal bruke bygningen.

Statistikkfeltet brukes for registrering i GAB-registeret. Meldtig skjer fra kommunen.









GJENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
20	458		

Eier/fester: Wenche Ugelstad

Adresse: Bannatynesvei 30 8622 MO

Til bygningsrådet i

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til: ☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske ☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☒ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art: ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring ☐ Annet -beskriv: Garasje

Byggets art: ☐ Bolig ☐ Fritidshus ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml. lokale ☐ Driftsbygning landbruk ☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/be-drift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet -beskriv: Garasje

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i: ☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor: -adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-93

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom (Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr. / Adresse)	Postverkets kvittering for rekommandert sending (Eiers/festers navn / Adresse / Postnr. - sted / Poststedets reg.nr.)	Personlig kvittering for mottatt varsel (Merknad / Dato / Sign.)
20 / 101 / Lerkeveien 15	Ryssdal Ketil, 8622 MO	~~Anne Ryssdal~~, 9/5-99, Anne Ryssdal OK
20 / 457 / Mjølaveien 74	Arctander Atle, 8622 MO	9/5-99, OK
20 / Bannatynesvei	Pedersen Roger	9/5-99, Roger Pedersen OK

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: Sign.

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

RANA KOMMUNE



FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted	Bannatynes vei 32, 8600 Mo
Gnr / bnr / fnr	20 / 458
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig m/ekstraleilighet
Byggherre	Wenche Ugelstad
Byggemelder	Varmbobygg A/S
Ansvarshavende	John Lianes

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 eventuelle 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. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Tak- og husstige skal være tilgjengelig på eiendommen.
Loft ikke innredet. Balkong ikke ferdig montert. Utvendig mur ikke pusset.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Byggestart: 22.01.96
Areal: 96 m2 + 98 m2

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 26.11.96

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF

RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted	Bannatynes vei 32, 8600 Mo
Gnr / bnr / fnr	20 / 458
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig m/ ekstraleilighet
Byggherre	Wenche Ugelstad
Byggemelder	Varmbobygg
Ansvarshavende	Johan Lianes

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 eventuelle 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. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Byggestart: 22.01.96
Areal: 120 m² + 98 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 11.04.97

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF

RANA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Wenche Ugelstad
Bannatynesvei 32
8600 Mo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for bolig på eiendommen Bannatynes vei 32, 8600 Mo, gnr 20 bnr. 458 i Rana.

Eier Wenche Ugelstad

Merknader. Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Tak- og husstige må være tilgjengelig på eiendommen.
Underetasje ikke helt ferdig.
Gjenstående arbeid må være ferdig innen 01.01.97.

Byggestart: 22.01.96
Areal: 96 m2

Med hilsen
BYGNINGS- OG BOLIGKONTORET 28.10.96

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

Kopi : Adm.kontoret (kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren

Kontoradr.:
Sentraladm. – Rådhuset
Kommunekassen – Rådhuset
Teknisk etat – Rådhuset
Kultureten – Rådhuset
Helse- og sosialetaten – Stakobygget
Biblioteket – Stakobygget
Undervisningsetaten – Nordahl Griegsgt. 2-4
Kirkevergen – O.T. Olsensgt.2

Postadr.: Boks 173/233 8601 Mo

Telefon: 75 12 32 00
Telefax:
Rådhuset: 75 15 01 60
Teknisk etat: 75 12 37 99
Stakobygg: 75 15 74 75
Undervisn.: 75 15 42 32

Postgiro: 0808 5960505
Postgiro for skatt: 1 21 83 38
Bankgiro: 4510.05.01094

Organisasjonsnr.: 872 418 032

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

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

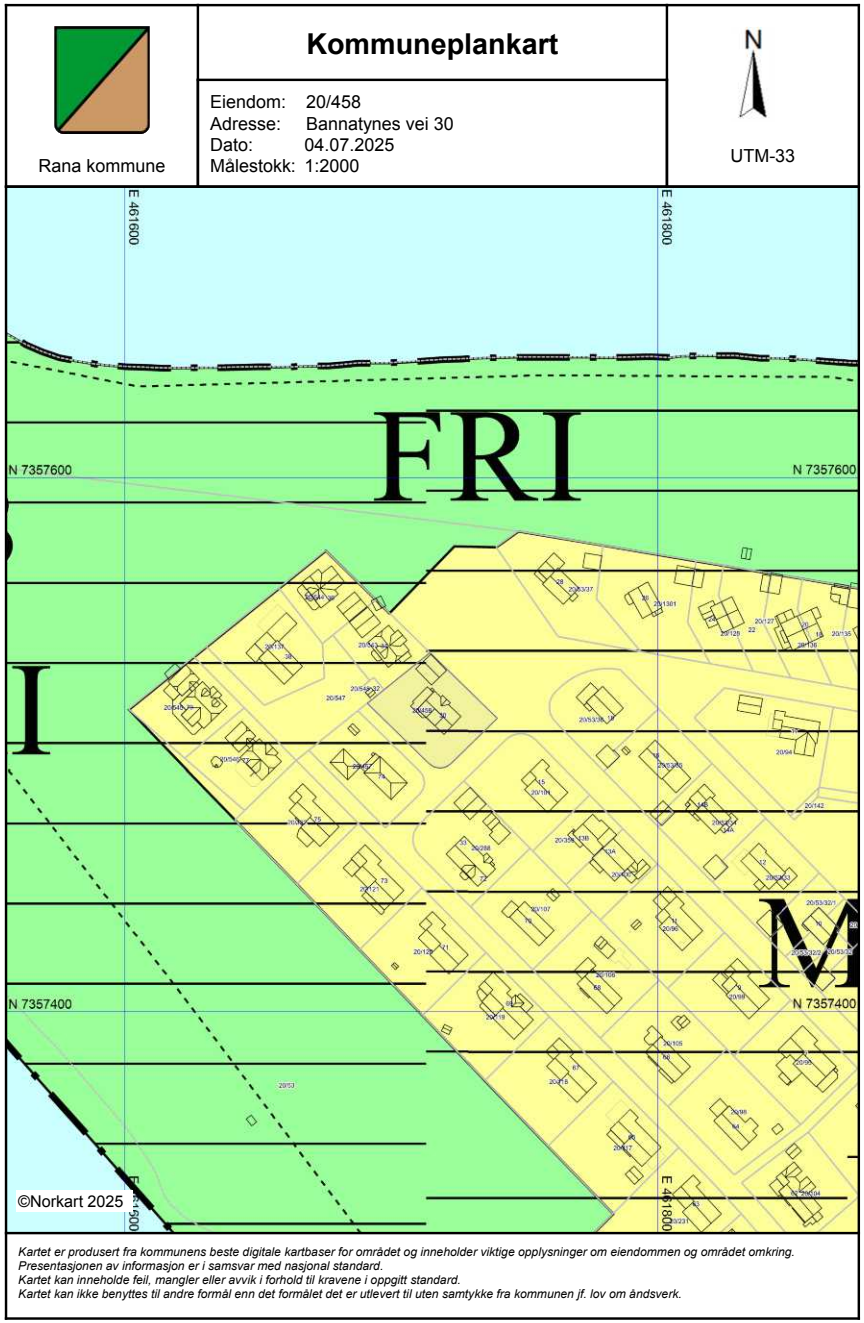
Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

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

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

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

Revidert 9. mai 2023



Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/458
Adresse: Bannatynes vei 30
Dato: 04.07.2025
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
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 20/458
Adresse: Bannatynes vei 30
Dato: 04.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



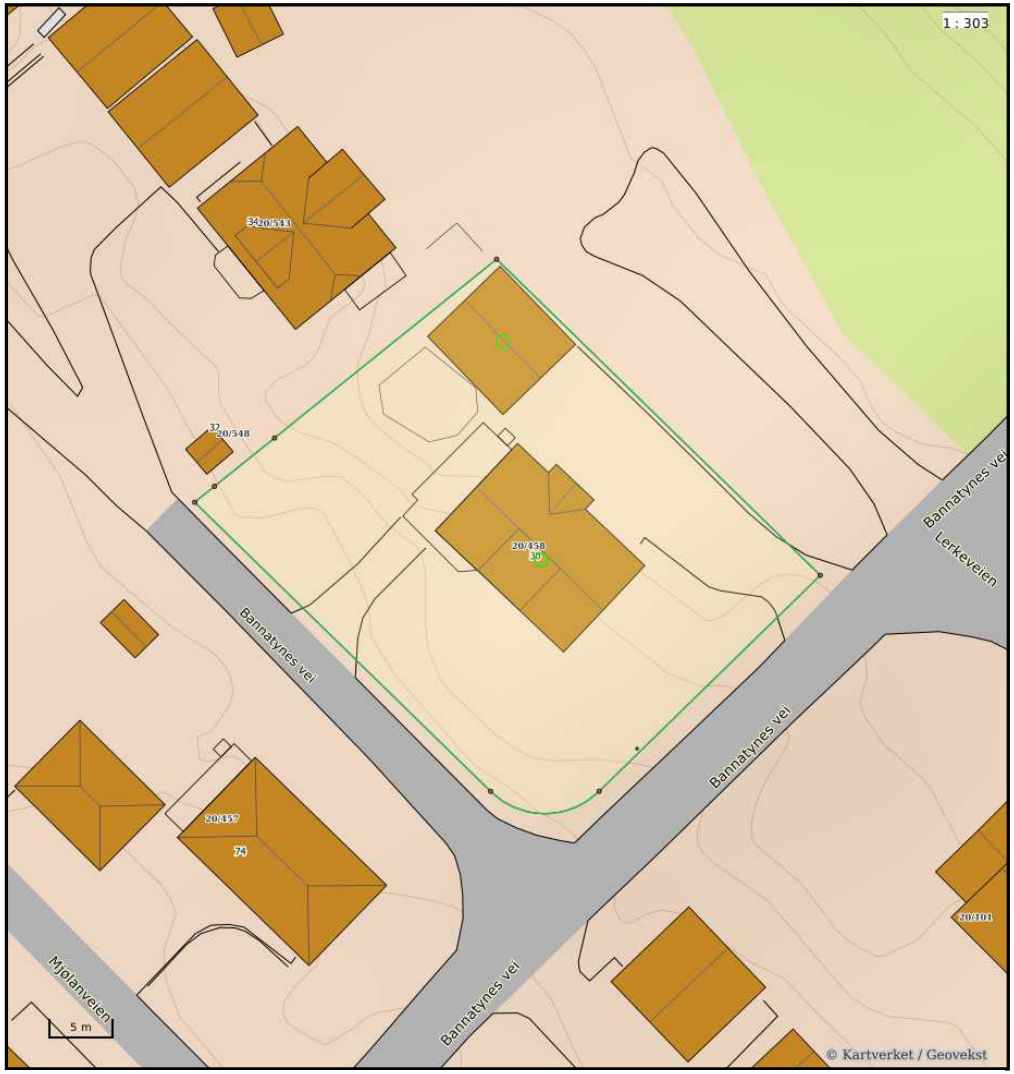
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	458	/	0	/	0

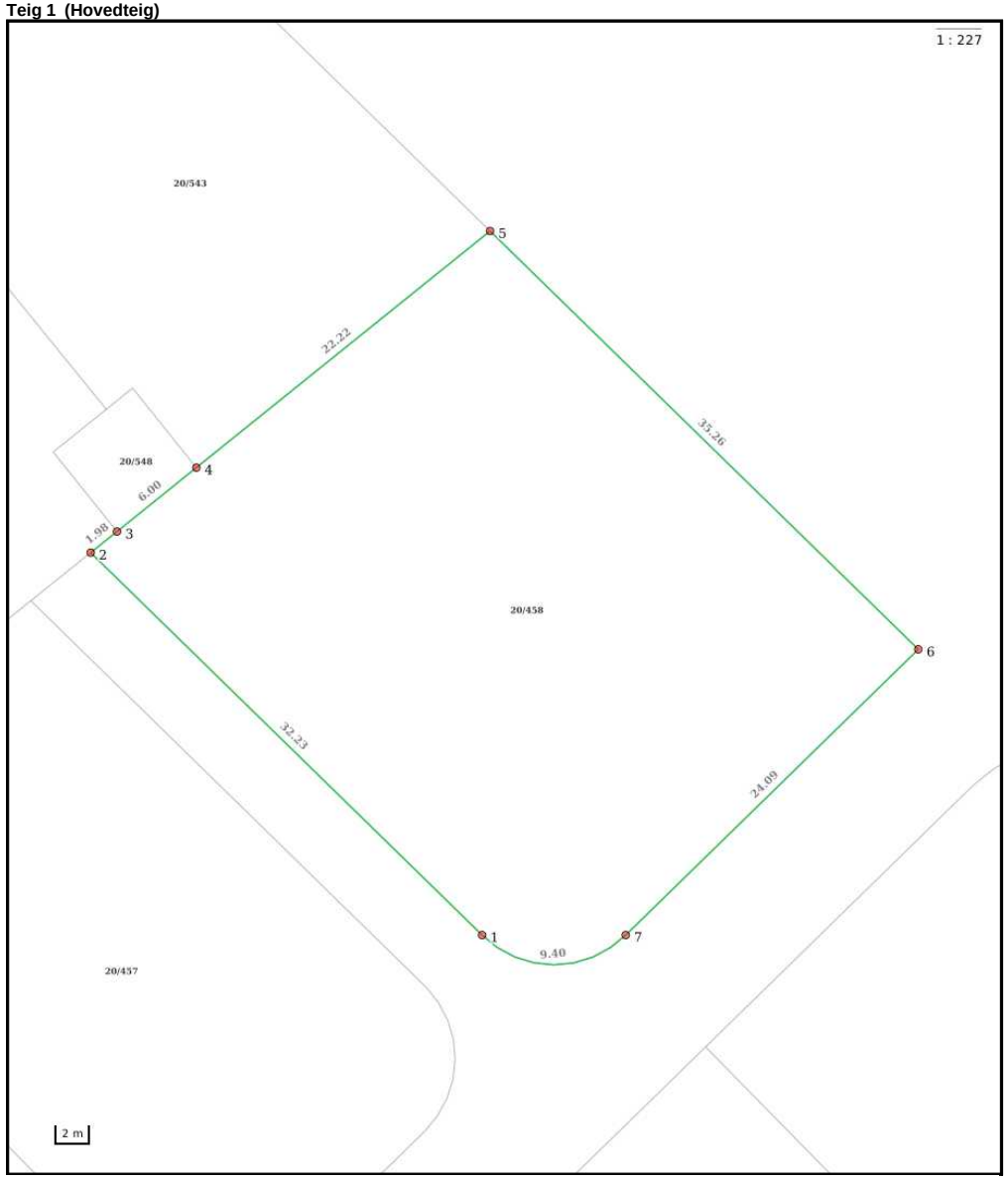


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 093,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 357 492,99	461 714,05	32,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 357 515,49	461 690,97	1,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 357 516,73	461 692,52	6,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 357 520,49	461 697,20	22,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 357 534,41	461 714,52	35,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 357 509,80	461 739,77	24,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 357 492,99	461 722,52	9,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	6,00	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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 458	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Bannatynes vei 30, gatenr 1006 8622 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	217	Mjølan
		Valgkrets:	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.03.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 093,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.03.1995	Avgiver	1833/20/53	-1 094,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/458	1 094,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bannatynes vei 30	U0101	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1
Bannatynes vei 30	H0101	Bolig	162,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,0	Rammetillatelse:	12.06.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	253,0	Igangset.till.:	22.01.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	253,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.10.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18786192			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		98,0		98,0				
H01	1		96,0		96,0				
H02			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	22.06.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.08.1999
Energikilde:		BRA annet:	61,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20293020			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

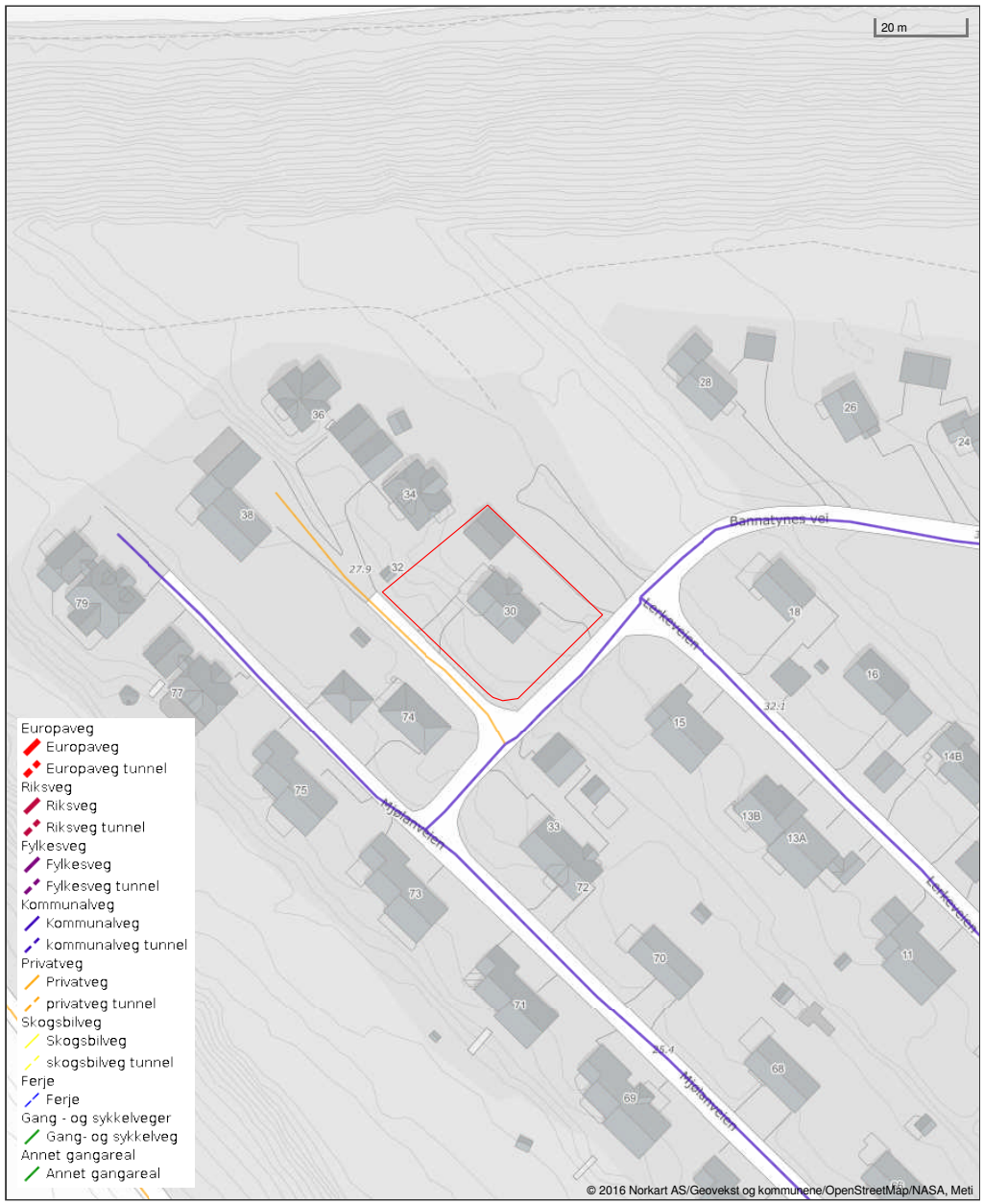
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				
L01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 04.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/458//

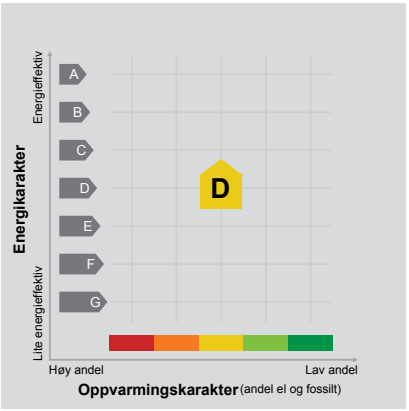


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Bannatynes vei 30
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18786192
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150441
Dato	03.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	275
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

BANNATYNES VEI 30

Nabolaget Mjølan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mjølan	Linje 1, 2, 100, 200, 373	16 min gange, 1.5 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	8 min bil, 4.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		17 min bil

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	272 elever, 17 klasser	6 min bil, 3.5 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	159 elever, 10 klasser	7 min bil, 3.5 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	423 elever, 21 klasser	9 min bil, 4.5 km
Ytteren skole (1-7 kl.)	224 elever, 13 klasser	10 min bil, 5.2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	824 elever, 49 klasser	8 min bil, 4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	13 min gange, 1 km

> «Trivelig bomiljø. Trygt for barna. Lite trafikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

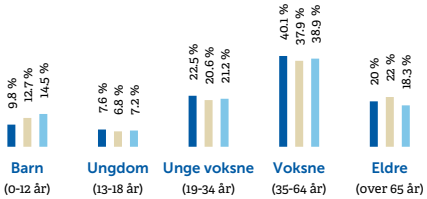
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mjølan	605	275
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mjølan barnehage (1-5 år)	42 barn	10 min gange, 0.9 km
Selfors barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min bil, 3.3 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år)	73 barn	6 min bil, 3.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ranenget	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min gange, 2 km
Bunnpris Langmoheia		6 min bil

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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

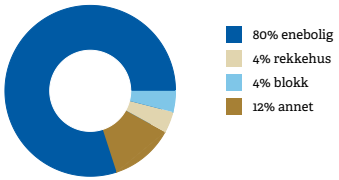
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Sagbakken Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	**18 min** 1.6 km	
Lyngheim skole Aktivitetshall, ballspill	**22 min** 2 km	
Family Sports Club Mo i Rana	**7 min**	
Feel24 Mo Gruben	**8 min**	

BOLIGMASSE



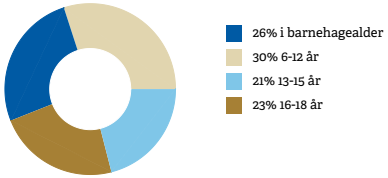
«Rolig strøk nært sentrum. Fin utsikt ut over Ranafjorden»

Sitat fra en lokalkjent

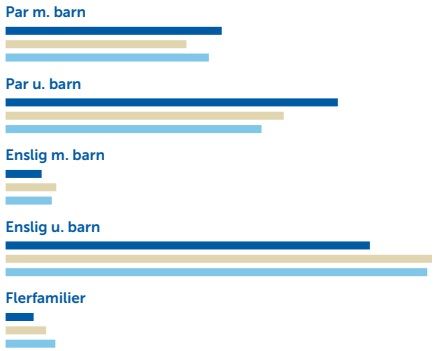
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	**7 min**
Ditt Apotek Ytteren	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



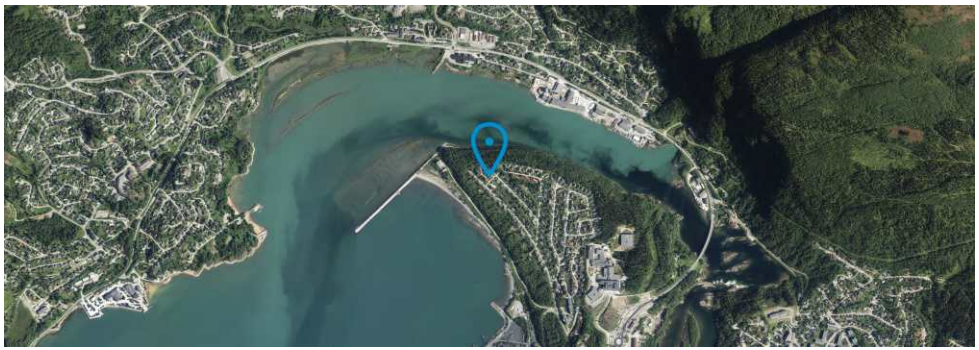
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**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





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

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

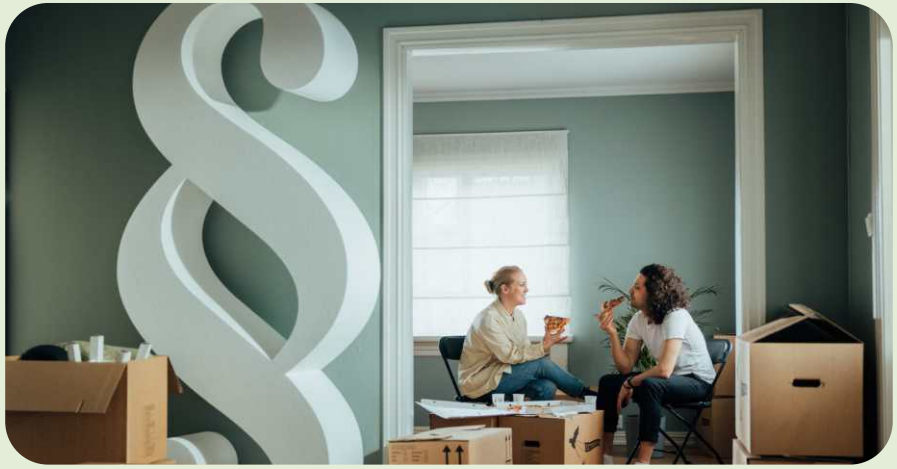
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

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: 87250132 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Bannatynes vei 30, 8622 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 458, 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: 87250132
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.08.2025

EiendomsMegler 1

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no